



LOVISENBERG

Lovisenberggata 4F

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Lovisenberggata 4F!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE
Kr 4 990 000,-	Andelsleilighet
OMKOSTNINGER	EIEFORM
10 390,-	Borettslag
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM
5 083 890,-	1
FELLESKOSTNADER	ETASJE
2 501,- pr. mnd	2
FELLESGJELD	BYGGEÅR
Kr 83 500,-	1990
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
38/40 kvm	- Ikke angitt

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030



Svært lekker nyoppusset 2-roms i 2. etasje | Herlig balkong | Bad/kjøkken 2025 | Ingen forkjøp | Fiber og v.v. inkl.

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Lovisenberggata 4F.

En gjennomgående og arealeffektiv 2-roms leilighet på 38 m² i 2.
etasje, som ble totaloppusset i 2025. Leiligheten ligger i et rolig,
men sentralt område på Lovisenberg, med kort vei til alt av
servicetilbud som søndagsåpne butikker, kollektivtransport og
treningsentre. Her bor du tilbaketrukket med nærhet til parker og
grøntområder.

Kort fortalt:

- Totaloppusset i 2025 med ny innmat og nytt elektrisk anlegg.
- Moderne kjøkken fra 2025 med integrerte hvitevarer.
- Delikat bad fra 2025 med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.
- Østvendt balkong på ca. 3 m² med utgang fra stuen.
- Heisadkomst og en kjellerbod på ca. 2 m².
- Flytt rett inn!

Velkommen til visning!



En praktisk nisje gir mulighet for en liten sittebenk eller ekstra oppbevaring.



Fra entréen åpner leiligheten seg opp,
med gjennomgående laminatgulv som
skaper en helhetlig følelse.

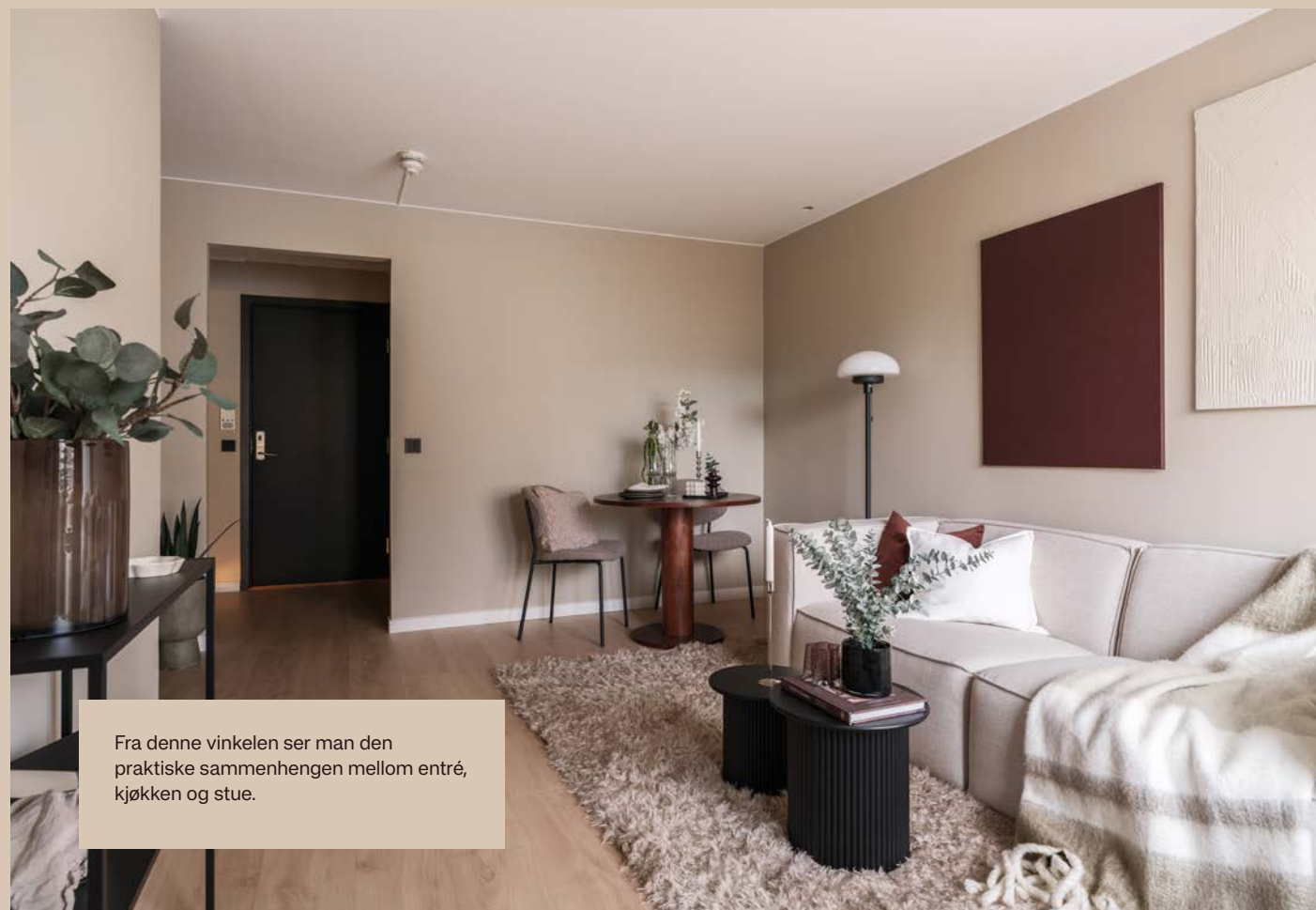




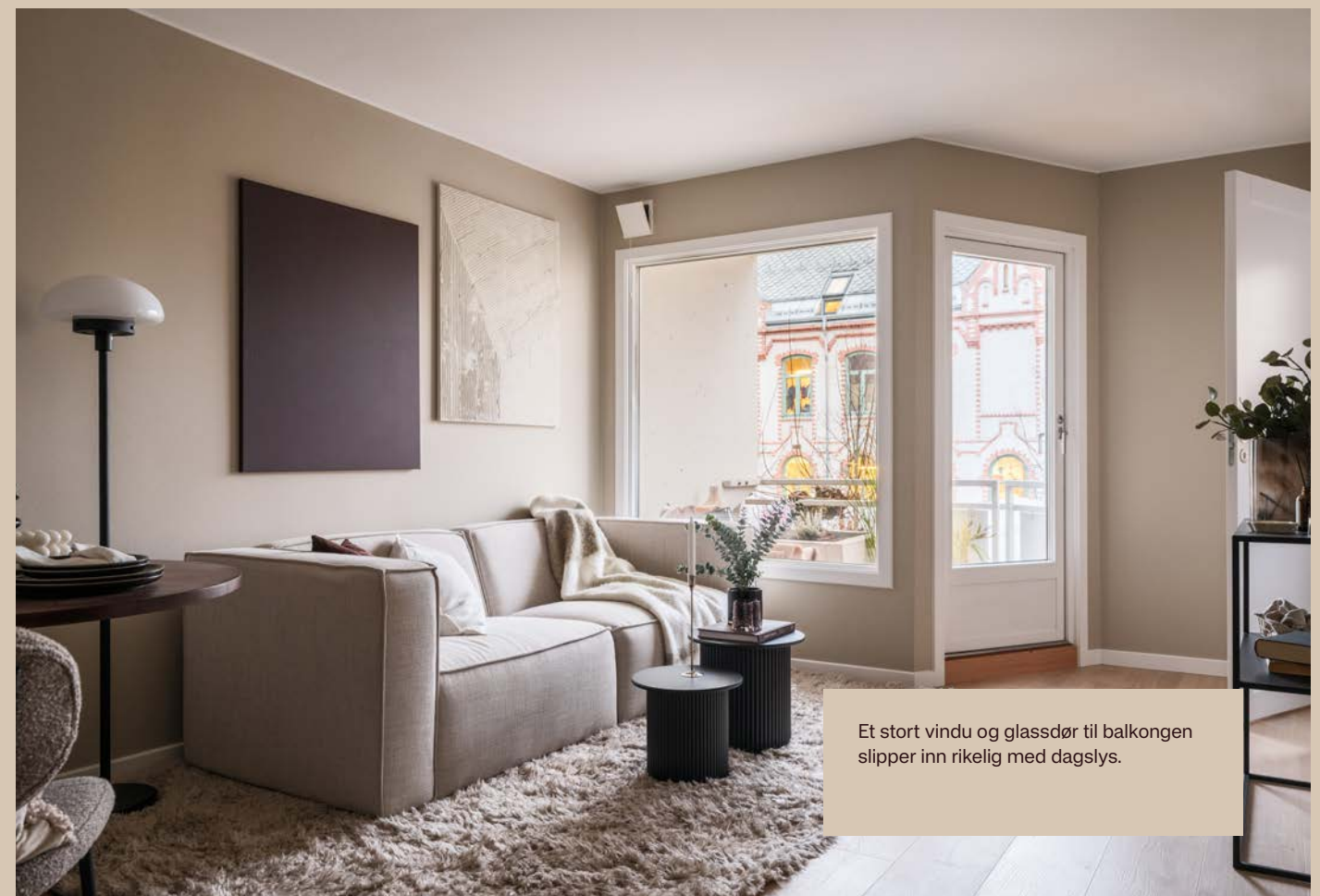
Stuen er leilighetens sentrale rom, med en åpen løsning mot kjøkkenet.



Den åpne planløsningen gir en god romfølelse og flyt mellom sonene.



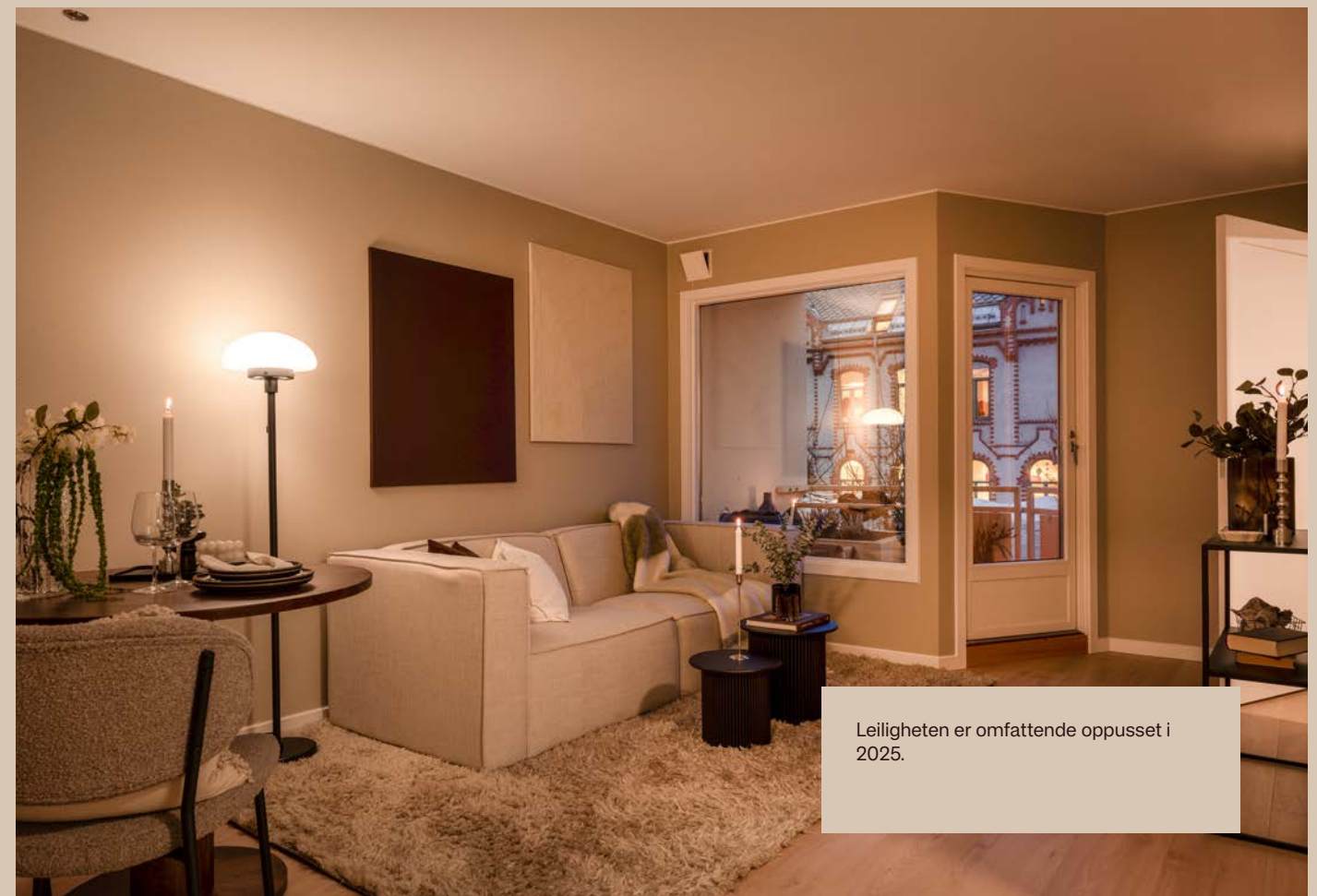
Fra denne vinkelen ser man den praktiske sammenhengen mellom entré, kjøkken og stue.



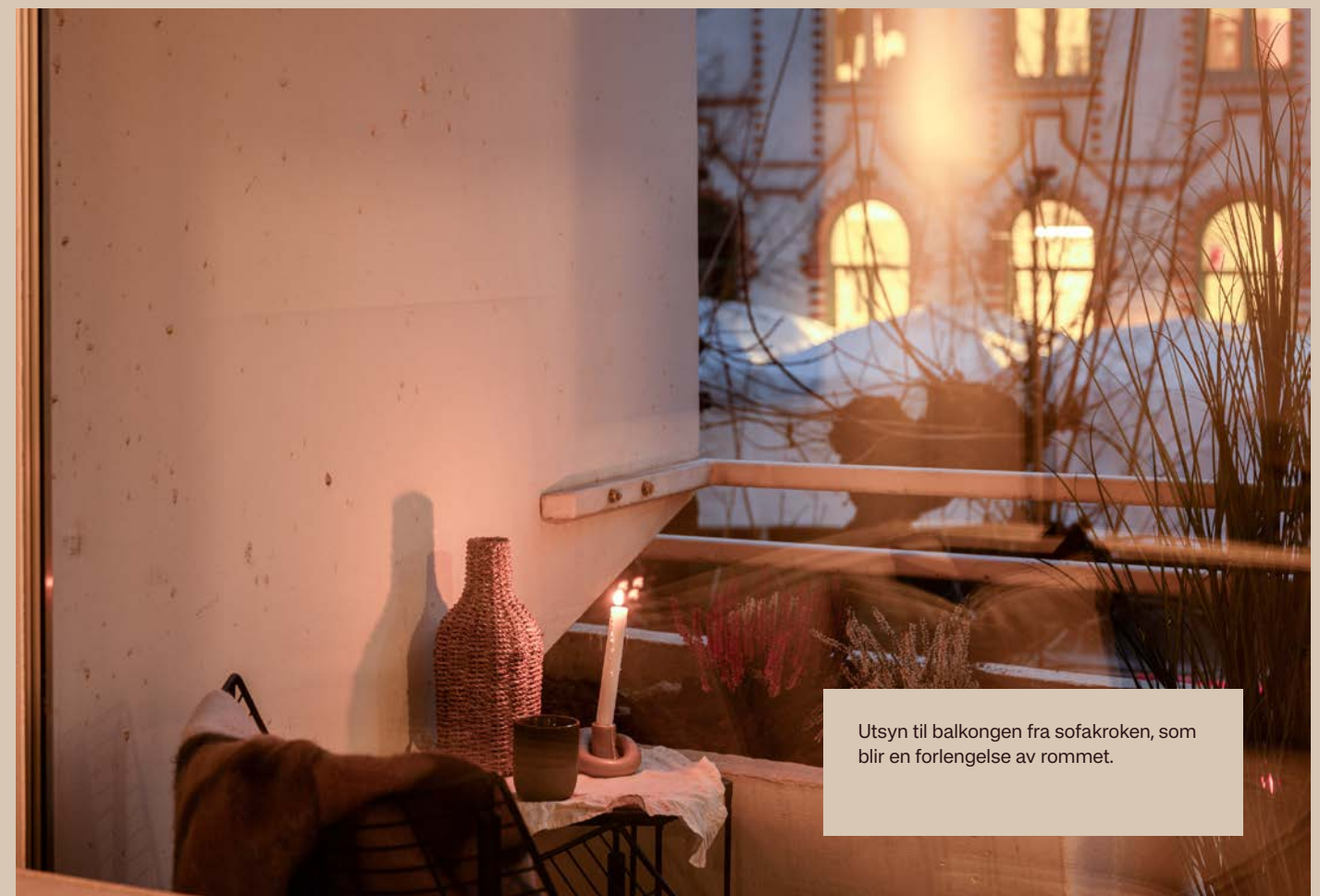
Et stort vindu og glassdør til balkongen slipper inn rikelig med dagslys.



Fra leiligheten har man utsyn over et etablert og fredelig nabolag.



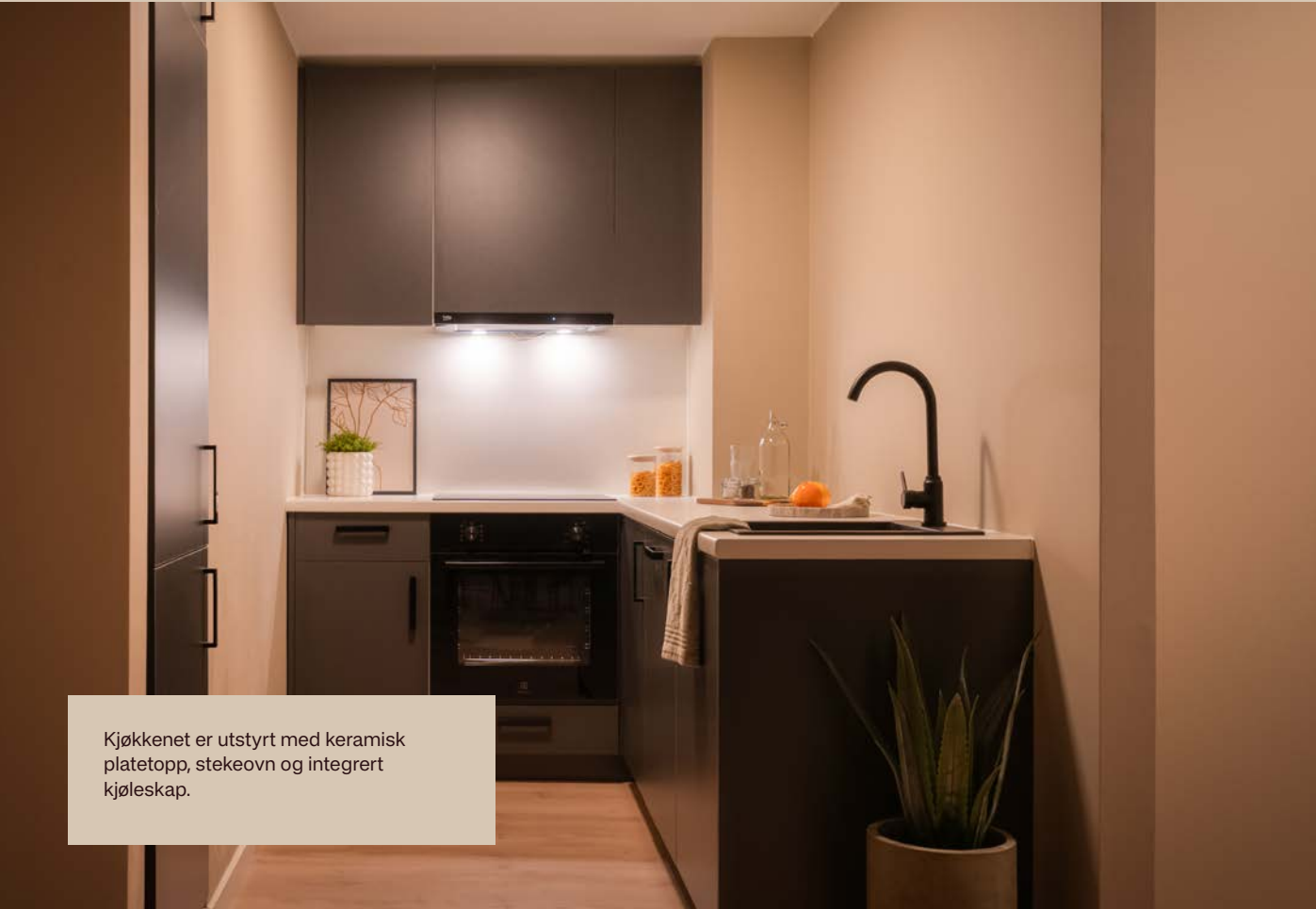
Leiligheten er omfattende oppusset i 2025.



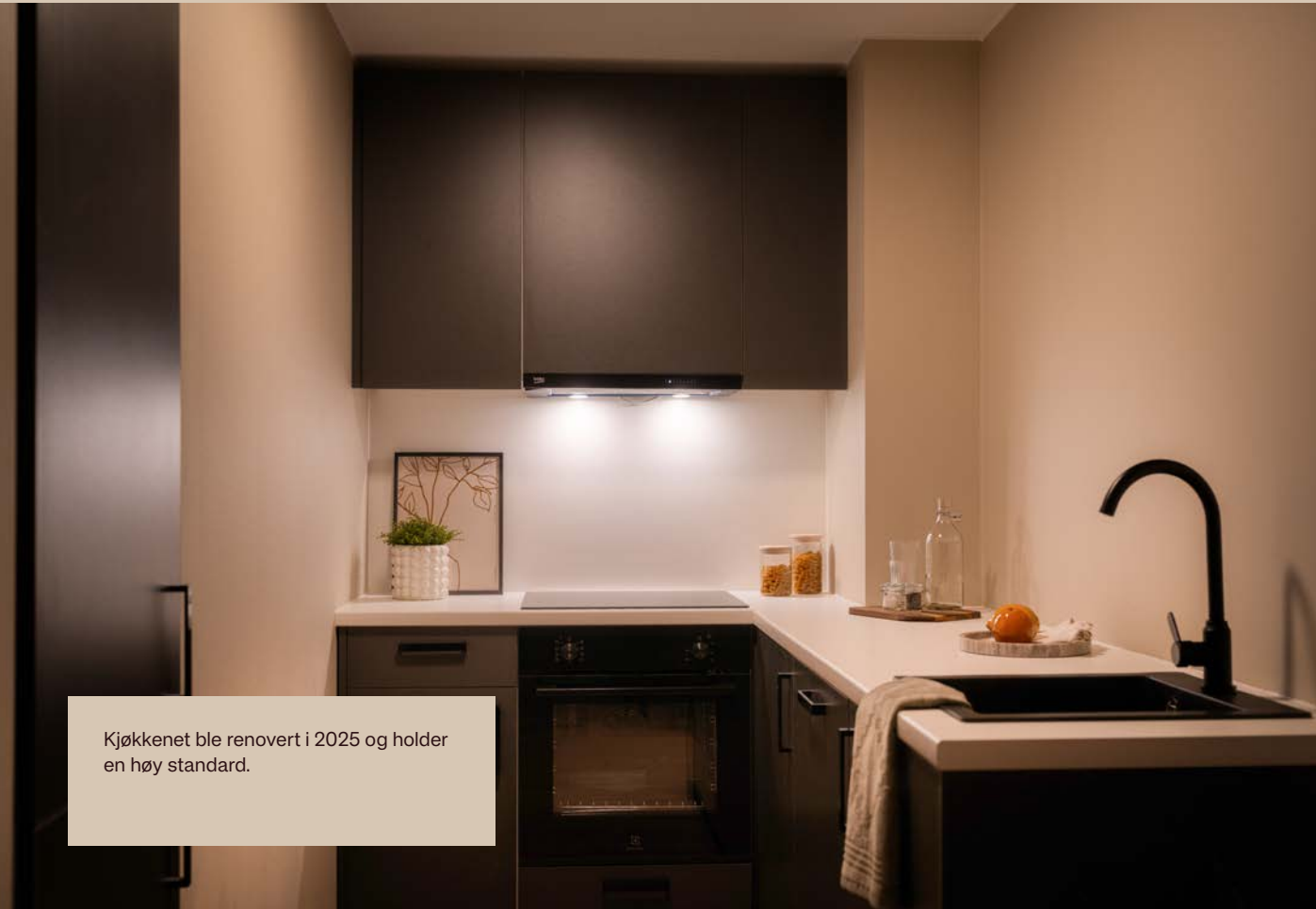
Utsyn til balkongen fra sofakroken, som blir en forlengelse av rommet.



Her er det god plass til en sofagruppe
for hyggelige kvelder.



Kjøkkenet er utstyrt med keramisk platetopp, stekeovn og integrert kjøleskap.



Kjøkkenet ble renoveret i 2025 og holder en høy standard.



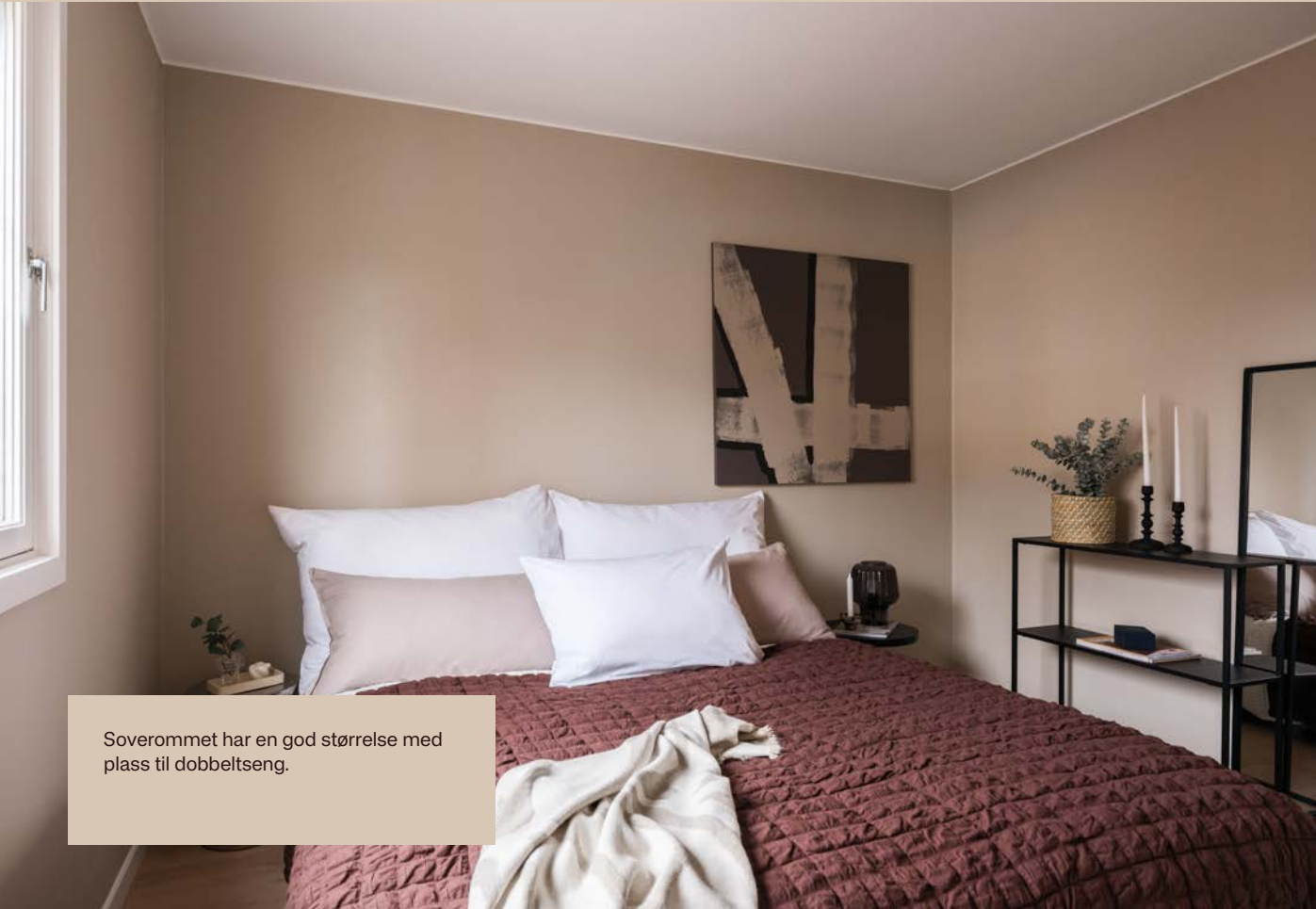
Delikat, flislagt bad fra 2025 med vegghengt toalett og servant med skuffeinneordning.



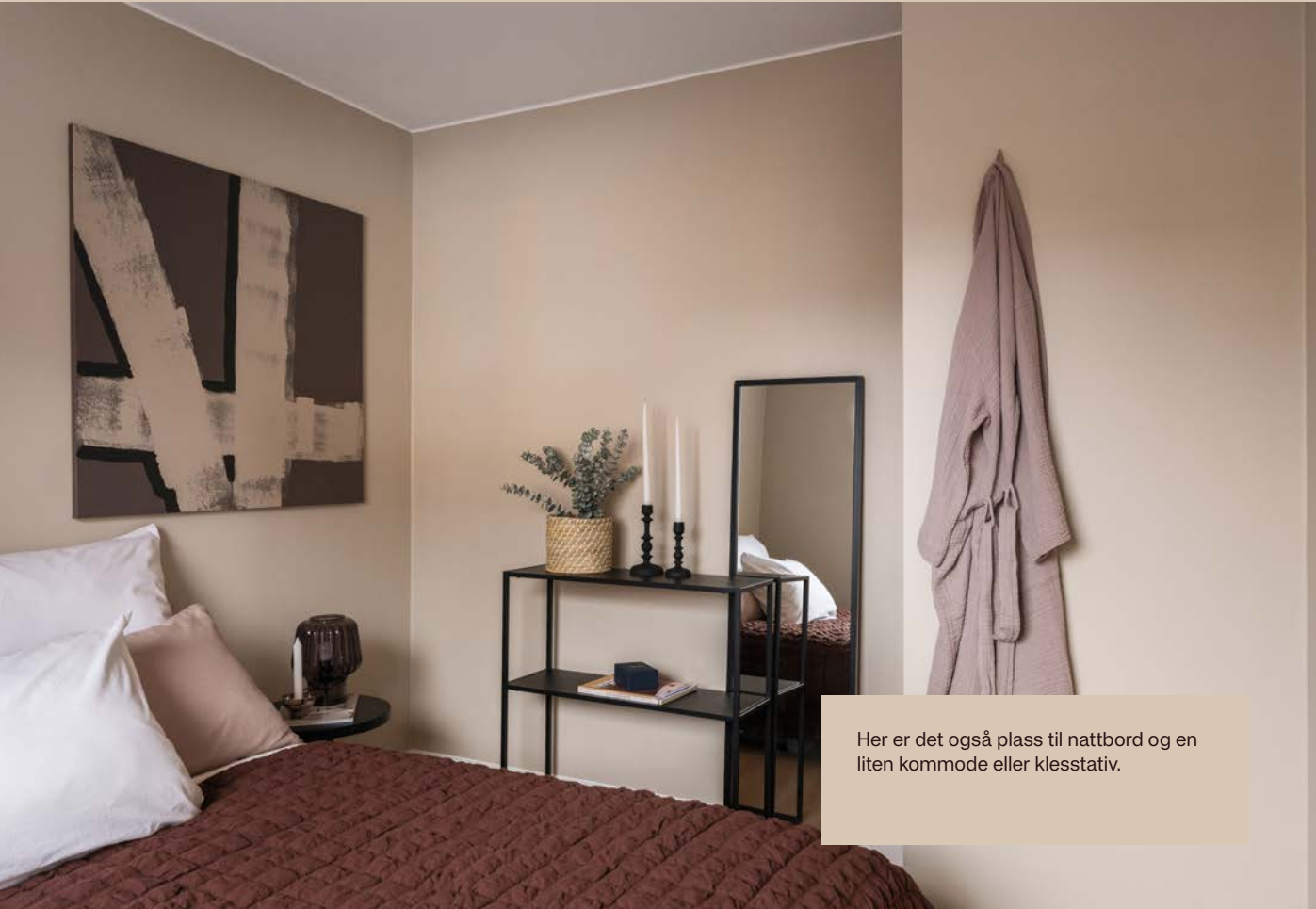
Baderommet er utstyrt med moderne, sorte armaturer og speil med integrert belysning.



Overflatene i leiligheten er oppusset i 2025.



Soverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng.



Her er det også plass til nattbord og en liten kommode eller klesstativ.



Rommet har et behagelig lysinnfall fra vinduet.



Leiligheten ligger i en klassisk bygård med teglsteinsfasade.



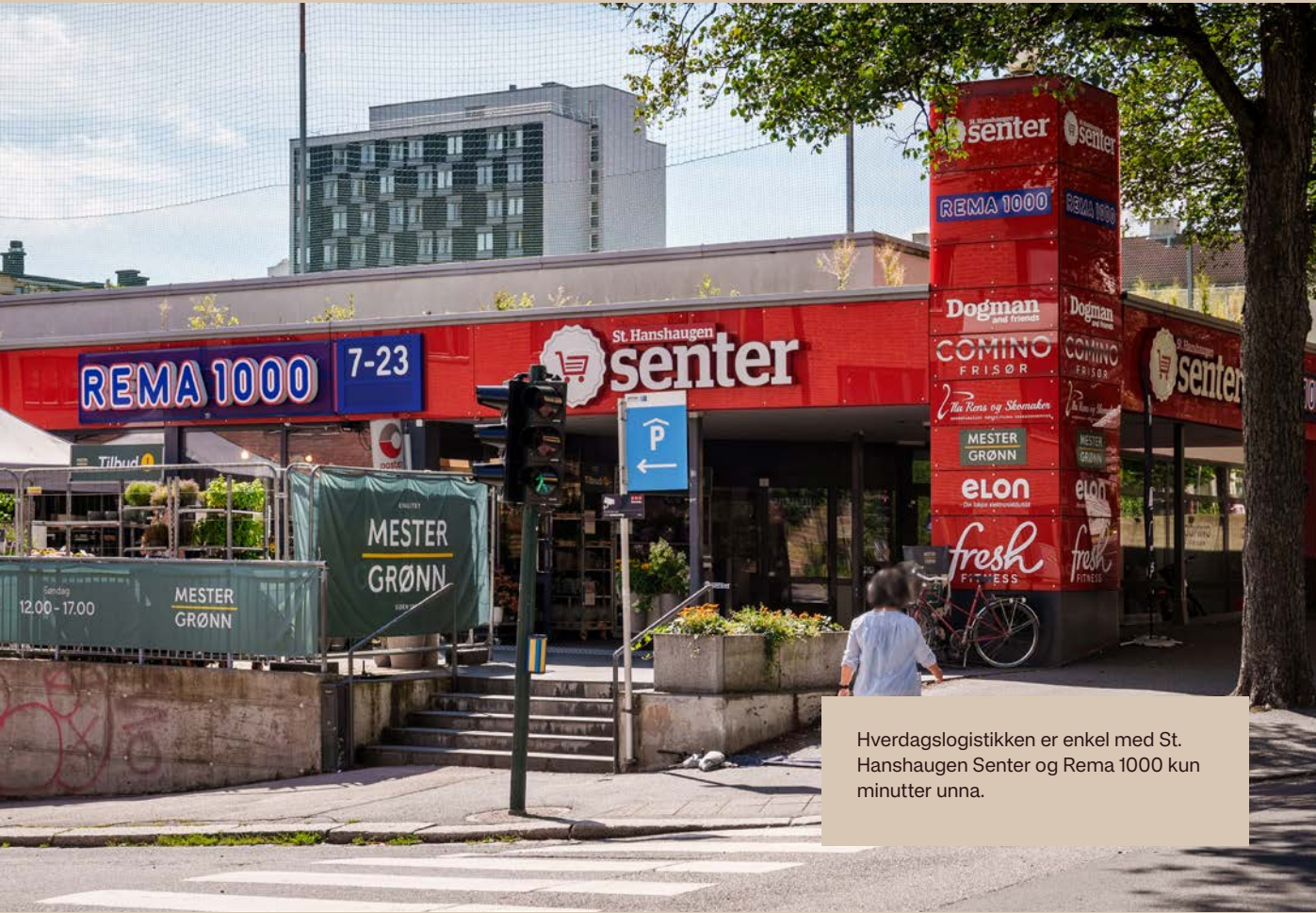
Nærmeste bussholdeplass er Tannlegehøyskolen, kun to minutter unna, med hyppige avganger.



Det er kort gangavstand til St. Hanshaugen park, som byr på store grøntområder og turstier.

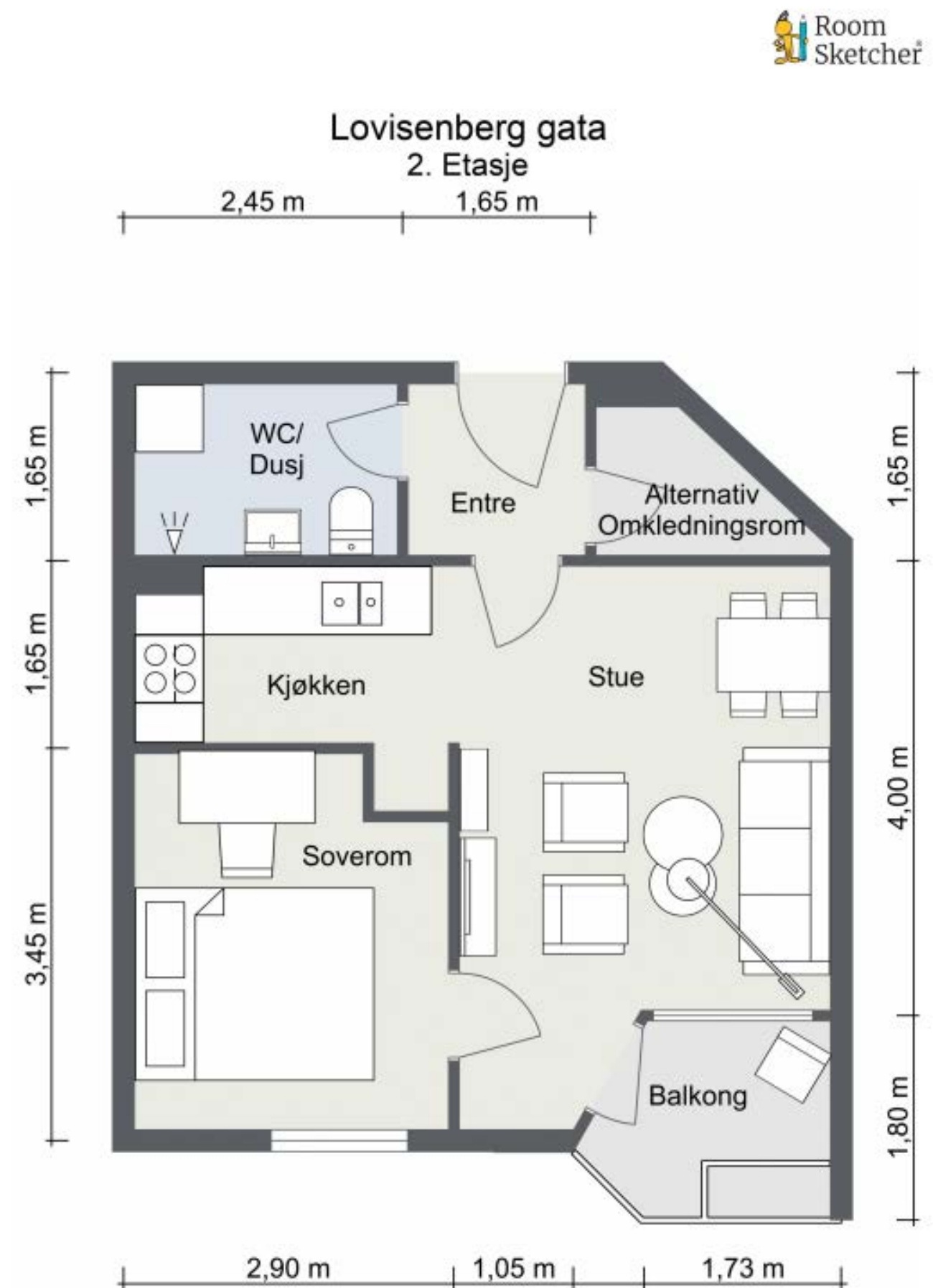


Parken er et populært samlingspunkt med rekreasjonsmuligheter for alle aldre.



Hverdagslogistikken er enkel med St. Hanshaugen Senter og Rema 1000 kun minutter unna.

Plantegning



LOVISENBERGGATA 4F

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 990 000,00 (Prisantydning)

83 500,00 (Andel av fellesgjeld)

5 073 500,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

10 390,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

5 074 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

5 083 890,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 083 890

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 501,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Inkluderer bl annet fibernett Telenor Frihet 1000 mbps, varmtvann, forretningsførsel, revisjon, vedlikehold fellesarealer, byningsforsikring, kommunale avgifter, service brannvarslingsannlegg, strøm til fellesarealer, styrehonoraer, renhold i fellesarealer, vaktmestertjenester, diverse konstnader og uforutsett.

Borettslaget har en gjeld på NOK 4,4 mill. som er fordelt på andelene. Gjelden er fordelt med lik sum på hver andel.

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

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

Effektiv rente 6,14% p.a

Løpetid 30 år

Avdragsfrihet 5 år

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 83 500 pr. 01.09.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Se kommentar under felleskostnader.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Fibernett inkl. i felleskostnader.

Formueverdi

Info om formuesverdi: Det er ikke fastsatt formuesverdi pt.

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

Formuesverdi
Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten, og beregningen tar utgangspunkt i boligens areal, beliggenhet og en beregnet kvadratmeterpris basert på statistikk fra Statistisk sentralbyrå.

Primærbolig (egen bolig): Formuesverdien settes normalt til 25 % av beregnet markedsverdi.

Sekundærbolig (utleie/andre boliger): Formuesverdien settes normalt til 100 % av beregnet markedsverdi.

Formuesverdien fastsettes automatisk i skattemeldingen, men kan kreves endret dersom den overstiger 30 % av dokumentert markedsverdi for primærbolig eller 100 % for sekundærbolig.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Lovisenberg, et rolig og etablert område med nærhet til alt. Her bor du tilbaketrukket fra byens kjas og mas, men har samtidig gangavstand til de pulserende bydelene St. Hanshaugen og Grünerløkka. Området kombinerer det beste fra to verdener; fredelige gater med vakker bebyggelse, og umiddelbar tilgang til parker, servicetilbud og et yrende kafé- og restaurantliv.

En kort spasertur unna ligger St. Hanshaugen park, en av byens flotteste grønne lunger. Parken er et naturlig samlingspunkt med store gressletter, turstier, en populær uteservering og en fantastisk utsikt over Oslo. Her arrangeres også utekino og konserter om sommeren. For den aktive finnes det en Tuftepark, og om vinteren blir bakkene til populære akebakker. I tillegg er det kort vei til andre rekreasjonsområder som Idioten balløkke og de sjarmerende gatene Damstredet og Telthusbakken.

Området byr på et rikt utvalg av serveringssteder og nisjebutikker. Her finner du alt fra anerkjente restauranter som Smalhans og Grotto, til populære pizzasteder som Lofthus Samvirkelag og lokale puber som Heim St. Hanshaugen. Daglige innkjøp gjøres enkelt på Joker, som er søndagsåpen, eller på St. Hanshaugen Senter en liten gåtur unna. For barnefamilier er det flere barnehager, inkludert Lovisenberg Diakonale barnehage kun ett minutt fra leiligheten, samt flere skoler i nærområdet.

Kollektivtilbudet er svært godt, med bussholdeplass kun et par minutter unna som tar deg effektivt rundt i byen. Buss 37 har hyppige avganger døgnet rundt. Det er også gangavstand til trikkestopp på Adamstuen og kort vei til knutepunkter som Majorstuen og Nationaltheatret, noe som gjør det enkelt å reise til alle deler av Oslo og omegn. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker en urban livsstil i rolige og trygge omgivelser.

Parkering

Borettslaget eier samtlige seksjoner i sameiet. I kjelleren finnes 19 parkeringsplasser som er leid ut til et eget parkeringsselskap – Lovisenberg Parkering AS (Org.nr. 932 739 143).

Andelseiere i Lovisenberg BRL har ikke automatisk bruksrett til parkeringsplassene. Ønsker man parkering i kjelleren, må man kjøpe en aksje i Lovisenberg Parkering AS. Kjøpere av andeler i borettslaget har forkjøpsrett til aksjene i parkeringsselskapet.

Dersom man ønsker å stå på venteliste for kjøp av aksje, kan henvendelse rettes til: mats@ba5.no

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, beplantning og trær, samt asfalterte gangveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 05.07.1990. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at 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.

Dagens planløsning samstemmer med byggegodkjente tegninger.

Innhold

Areal

BRA - i: 38 m²
BRA - e: 2 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 40 m²
TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje

BRA-e: 2 m² Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 38 m² 1 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² ØStvendt balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA)

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023

Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet

gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Standard

Dette er en arealeffektiv og gjennomgående 2-roms leilighet som ble omfattende oppusset i 2025. Boligen fremstår med en gjennomført og moderne standard, hvor alle overflater, kjøkken, bad og det elektriske anlegget er nytt. Den praktiske planløsningen gir en god romfølelse og gjør dette til et hjem man kan flytte rett inn i.

Entré:

Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten og har plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Rommet binder leilighetens øvrige rom sammen på en naturlig måte.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone består av en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Stuen har plass til både sofagruppe og en liten spiseplass. Kjøkkenet er nytt fra 2025 og har en moderne innredning med mørke fronter som står i kontrast til en lys laminatbenkeplate. Innredningen har integrerte hvitevarer og en nedfelt vaskekum med ettgreps blandebatteri i sort utførelse. Fra stuen er det utgang til en østvendt balkong på 3 m².

Bad:

Badet ble bygget nytt i 2025 og fremstår delikat og moderne. Rommet har store, lyse 60x60 fliser på gulv og vegger, med behagelig gulvvarme. Innredningen består

av et 60 cm bredt servantskap, speil med integrert

belysning og et vegghengt toalett. Dusjonen har

innfellbare glassvegger for en arealeffektiv løsning, samt

nedsenket gulv. Armaturer til servant og dusj er i en

stilren sort finish. Belysningen sikres av downlights i

himlingen, og det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon

skjer via en fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte.

Soverom:

Leiligheten har ett soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Overflater:

Gulv: Gjennomgående laminat i entré, stue, kjøkken og

soverom. På badet er det 60x60 fliser med gulvvarme.

Vegger: Hovedsakelig malte gipsplater. På badet er det 60x60 fliser.

Himling: Hovedsakelig malt betong. På badet er det

gipshimling med downlights.

Alle overflater, samt innmat og elektrisk anlegg, er fra 2025.

Oppbevaring:

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på 2 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punkt 2 Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Gintaras Zitlinskas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Total oppussing av bad

Arbeid utført av: Zoi Fliser AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Ny membran

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Nytt røropplegg

Arbeid utført av: POWERPEX SERVICE AS

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Nytt elektrisk i hele leiligheten med nytt

sikringsskap innhold

Arbeid utført av: Sæter elektro

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja.

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 1990.

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/

betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

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

Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Heis over alle plan

Utebod i kjeller. Østvendt balkong.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkvetk til terreng på ca. 9.6 m

Rekkverkshøyde er målt til 0.91m.

Åpninger i rekkverket er målt til 18cm

Krav til rekkverk -balkong {8f87 / gjeldende i 1990):

Høydekrav:

Minst 1,0 meter høyde på balkongrekkverk.

Utforming

Rekkverk : skulle være barnesikkert, altså ikke ha

åpninger større enn 0,10 meter {10 cm) i lav høyde.

Horisontale spiler eller konstruksjoner som barn kan

bruke ril å klatre, skulle unngås i rekkverk med barnefare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på

byggemeldingstidspunktet.

•Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på

byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å endre til dagens forskriftskrav, eventuelt

etablere ekstra sikring på grunn av fare for fall.

Dette er bygd etter gjeldene regler på bygge tidspunkt

Oppsummering av vinduer og dører

Balkongdør er i matt tre med utgang fra stue, med 2 lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i g lasset på døra.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innfestingsdetaljer som vannbeslag vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overlater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som

forventes å være normal bruksmerker.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes

på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Vinduer er som regel under sameie/borettslagets

vedlikeholdsplikt og innfestingsdetaljer som vannbord

etc. er ikke undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid for tredører er 20-40 år

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og vinduer, døra

fungerer fint i dag, men utskifting av vinduer, dører bør

påregnes på sikt. Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn

og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og

overflatebehandling.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

Lovisenberggata 4F, 0456 OSLO

Gnr. 220, bnr. 63, snr. 13, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 13 i Lovisenberg Brl med orgnr. 933964337

Selger

Min-Takst AS

Borettslag

Lovisenberg Brl

Organisasjonsnummer: 933964337

Andelsnummer: 13

Lovisenberg BRL, Orgnr: 933 964 337

Forretningsfører: Agio Forvaltning

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

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

Forretningsfører: AGIO FORVALTNING AS

Borettslagets forsikringsselskap: Det foreligger en forsikring på bygget som p.t. som ligger hos KLP forsikring. Denne er under reforhandling.

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

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Overdragelse av andel i borettslaget krever godkjennelse fra styret, jf. borettslagets vedtekter.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget er nyopprettet og det foreligger derfor ikke noe årsregnskap enda. Det er utarbeidet et budsjett som kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller 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 korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Elektrisk

Selger har ikke bebodd leiligheten.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1923/993596-1/105 13.03.1923 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 220 BNR: 63

1973/506823-1/105 13.04.1973 BESTEMMELSE OM VEG
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 220 BNR: 63

2025/439420-1/200 22.04.2025 LEIEAVTALE
Leie fra dato : 03.04.2025
Leietid : 99 år
Leiebeløp : NOK 45 600 pr. år
Rettighetshaver: LOVISENBERG PARKERING AS
ORG.NR: 932 739 143
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/644447-1/200 06.06.2025 FELLES PANTEDOK
BOR.INNSK
Beløp: NOK 237 016 000
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap, jf. brll § 2 - 11
LØPENR: 20048346
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/233488-1/200 03.03.2023 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/49
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel

ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei

Utleie

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

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boretts til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets

fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer,

oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med

det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er

oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglern vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 000,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 49 300,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

08.12.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250117	
Selger 1 navn	
Min-takst AS	
Gateadresse	
Lovisenberggata 4F	
Poststed	Postnr
OSLO	0456
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Min-Takst AS
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	05
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MAS

Document reference: 02250117

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Total oppussing av bad

Arbeid utført av

Zoi Fliser AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt røropplegg

Arbeid utført av

POWERPEX SERVICE AS

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt elektrisk i hele leiligheten med nytt sikringsskap innhold

Arbeid utført av

Sæter elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 02250117

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei☐ Ja

26

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

☒ Nei☐ Ja

27

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

☒ Nei☐ Ja

28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 02250117

Initialer selger: MAS

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: MAS

4

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tore Haugstulen	d00bc2627ac9b6a173a36 1237acc7613d91b0305	01.12.2025 12:17:43 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Document reference: 02250117

Lovisenberggata 4 f 0456 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk
Byggeår: 1990

BRA: 40 m²
BRA-i: 38 m²
BRA-e: 2 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

6.4 Balkong, terrasse, platting

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det er målt høydeforskjell fra topp rekkvetk til terreng på ca. 9.6 m Rekkverkshøyde er målt til 0.91m. Åpninger i rekkverket er målt til '18cm Krav til rekkverk -balkong {8f87 / gjeldende i 1990): Høydekrav: Minst 1,0 meter høyde på balkongrekkverk. Utforming Rekkverk : skulle være bernesikkert, altså ikke ha åpninger større enn 0,10 meter {10 cm) i lav høyde. Horisontale spiler eller konstruksjoner som barn kan bruke ril å klatre, skulle unngås i rekkverk med barnefare.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	TG-2
Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. •Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det anbefales å endre til dagens forskriftskrav, eventuelt etablere ekstra sikring på grunn av fare for fall.	
Dette er bygd etter gjeldene regler på bygge tidspunkt	

Oppsummering av vinduer og dører	
Oppsummering av vinduer og dører Balkongdør er i matt tre med utgang fra stue, med 2 lags glass. Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i g lasset på døra. Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innfestingsdetaljer som vannbeslag vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet. Overlater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksmerker. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke. Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen. Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innfestingsdetaljer som vannbord etc. er ikke undersøkt spesifikt i dette tilfellet. Normal levetid for tredører er 20-40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	TG-2
Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og vinduer, døra fungerer fint i dag, men utskifting av vinduer, dører bør påregnes på sikt. Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.11.2025	27.11.2025
Hjemmelshavere	
Navn:	Min-takst AS
Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja	

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Gintaras.Zitlinskas	Telefon:	99868382
Firma:	Bolig.taksering.AS	Epost:	gziltinskas@gmail.com
Adresse:	Gamleveien 69, 1470 lørenskog		

Informasjon om boligen

Adresse:	Lovisenberggata 4 f , 0456 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	220	Bruksnr:	63	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	13	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1990 - Kilde Norges					
Boligtype:	Eiendom Boligblokk					
ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:						
Boligblokk oppført i 1990.						
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.						
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.						
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.						
Heis over alle plan						
Utebod i kjeller. Østvendt balkong.						
Leiligheten varmes opp med elektrisitet og varmekabler på bad.						

5. Arealinformasjon

<u>2 etg.</u> Entre : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket. Soverom 1: Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket. Bad: Lyse 60x60 fliser på gulv med varme, Lyse 60x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Kjøkken : Mørk kjøkkeninnredning med lys laminat benkeplate, stoppekran, integrerte hvitevarer. Stue : Laminat på gulv, malt gips på vegger og malt betong i taket., utgang til ca 2,5m2 østvendt balkong. Østvendt balkong. 1 Bod i kjeller på ca 2 m2. Målt takhøyde i stue 2,4 m.
--

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
--------	-----	----------------------------	-----------------------------	----------------------------	---------------------------------

2. etasje	38	38	2	0	3
Totalt m²	40	38	2	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
--------	-----	-------	-------	-------------------	-------------------

2. etasje	38	38	0	1 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	38	38	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget overbygget balkong i 2 etg .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkvetk til terreng på ca. 9.6 m
Rekkverkshøyde er målt til 0.91m.
Åpninger i rekkverket er målt til '18cm
Krav til rekkverk -balkong {8f87 / gjeldende i 1990):
Høydekrav:
Minst 1,0 meter høyde på balkongrekkverk.
Utforming
Rekkverk : skulle være bernesikkert, altså ikke ha åpninger større enn 0,10 meter (10 cm) i lav høyde. Horisontale spiler eller konstruksjoner som barn kan bruke ril å klatre, skulle unngås i rekkverk med barnefare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2

Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
•Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
Det anbefales å endre til dagens forskriftskrav, eventuelt etablere ekstra sikring på grunn av fare for fall.

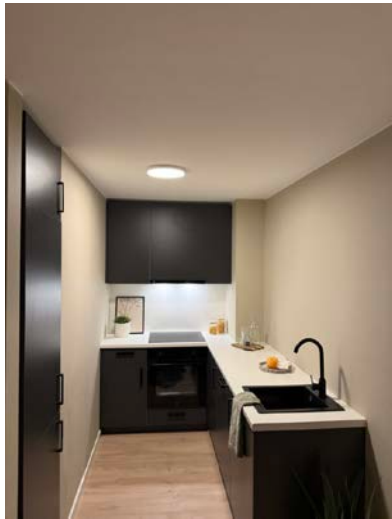
Dette er bygd etter gjeldene regler på bygge tidspunkt

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 2 mm over 2m. Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 230cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	

6.12 Ildsted/Skorstein

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2025. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum. Integrerte hvitevarer Rørfordelerskap i vegg bak innredning med stoppekran (lett tilgjengelig).

Avtrekk	
Type avtrekk	Balansert/ Mekanisk
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1990. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod 1990. Heltre hvite innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	
Oppsummering av vinduer og dører	
Balkongdør er i matt tre med utgang fra stue, med 3 lags glass. Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i g lasset på døra. Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innfestingsdetaljer som vannbeslag vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet. Overlater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksmerker. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke. Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen. Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innfestingsdetaljer som vannbord etc. er ikke undersøkt spesifikt i dette tilfellet. Normal levetid for tredører er 20-40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	TG-2

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og vinduer, døra fungerer fint i dag, men utskifting av vinduer, dører bør påregnes på sikt. Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

6.18 Elektrisk



Ny innmat og nytt elektrisk i hele leiligheten 2025

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).	

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger



	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerer som tiltenkt. Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2025	

6.21 Ventilasjon



Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken , ellers naturlig avtrekk.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Naturlig ventilasjon er vanlig i eldre bygg og tilfredsstiller byggeårets krav. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav.	

6.22 Våtrom:



Lyes 60x60 fliser på gulv med varme, lyse 60x60 fliser på vegger, Innfelnbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nytt bad i 2025	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?		Nei

Oppsummering av bad	TG-0
mekanisk fuktstyrt avtrekksvifte på bad .	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri i sortl. Vegghengt toalett. 60cm bredt servantskap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri i sort Speil over servanten.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitært utstyr er nytt i 2025 og fungerer som tiltenkt	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det registreres ingen fukt badet er nytt i 2025 og fungerer som tiltenkt	

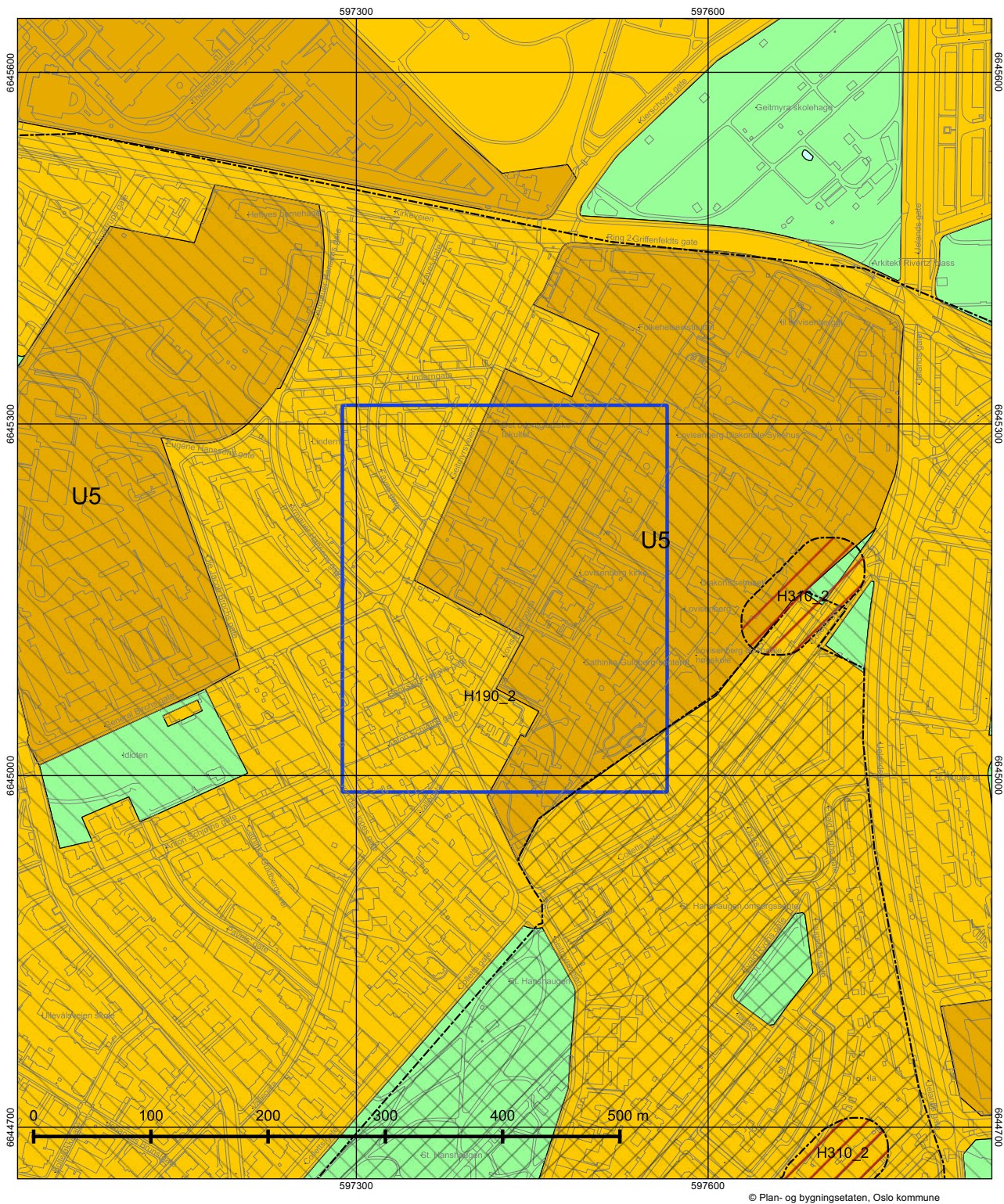
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt dokumentasjon på alle arbeidene.	

6.23 Overflater

Alle overflater	Nye 2025
Oppsummering av overflater	TG-0







Dato: 26.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147078/86517867

Deres ref.: 63976/ ANMO@MSEMER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

—

Fjernveg (tunnel)

—

Fjernveg

—

Markagrense

Plangrense

— + —

Sporveg (tunnel), fremtig

— + —

Sporveg (tunnel), eksisterende

— + —

Sporveg, eksisterende

— + —

Sporveg, fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), eksisterende

— + —

Jernbane, eksisterende

—

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

⬆

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

...

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V1310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT 19* 0660 OSLO 5 + 88 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

Arbeidsart

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

Diakonissehuset Lovisenberg, Lovisenberggata 4 B, 0456 OSLO 4

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Ansvarshavende

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

Journalnr. 88/5594-M

Avsluttende synsforretning

5.7.90

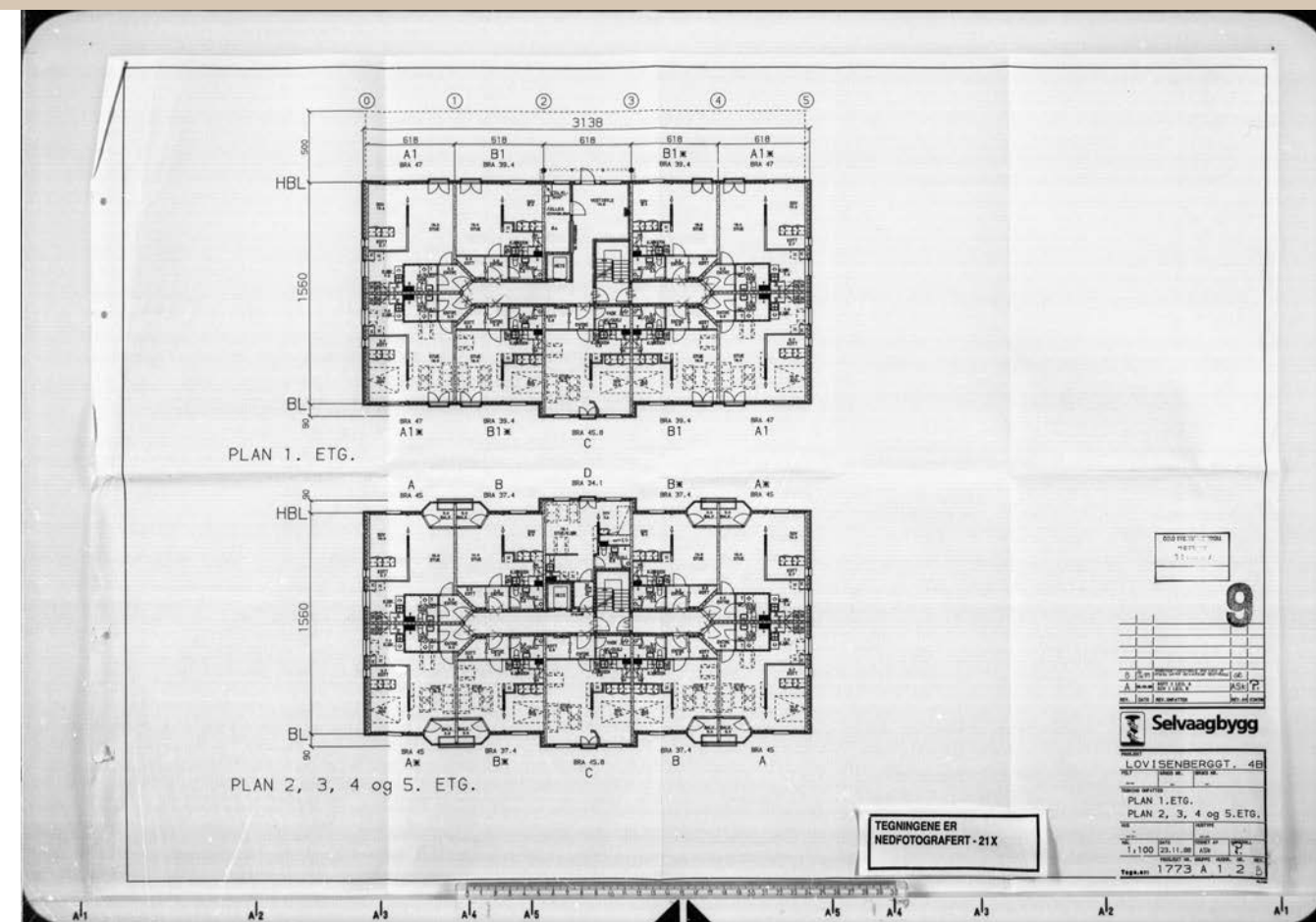
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres 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.



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613708481
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		Navn	Adresse
Organisasjonsnr	971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning		Bruksenhe	Adresse
Fødselsdato/Orgnr	997960327	LOVISENBERGGATA 4 F AS	c/o ECIT Normann & Øygarden AS, Strømsbusletta 9P, 4847 ARENDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
0301	220	63

Nye seksjoner						
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode
0301	220	63	0	1	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	2	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	3	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	4	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	5	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	6	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	7	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	8	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	9	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	10	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	11	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	12	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	13	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	14	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	15	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	16	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	17	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	18	1 / 49	Boligseksjon
0301	220	63	0	19	1 / 49	Boligseksjon



06.02.2023 10:22

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	220	63	0	20	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	21	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	22	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	23	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	24	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	25	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	26	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	27	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	28	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	29	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	30	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	31	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	32	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	33	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	34	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	35	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	36	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	37	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	38	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	39	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	40	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	41	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	42	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	43	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	44	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	45	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	46	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	47	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	48	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	220	63	0	49	1 / 49	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

06.02.2023 10:22

Side 2 av 2

03.02. 2023
 NASH


Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOP1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisienten (kommunen)
 Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn Oslo, Plan- og bygningsetaten	Kommunens adresse Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kontaktperson Nasibeh Hoseini 45 87 89 74
---	--	---

1. Opplysninger om innsenderen
 Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn Simonsen Vogt Wiig v/ adv. Steffen Myrseth	Fødselsnr./Org.nr. 898 783 812	E-postadresse smy@svw.no
Adresse PB. 2043 Vika	Postnummer 0125	Poststed Oslo
		Telefonnummer 45455112

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 220	Bruksnr. 63	Festenr.
--------------------	------------------------	-----------------	----------------	----------

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 997 960 327	Navn LOVISENBERGGATA 4 F AS	Eierandel (oppgis per brøk) 1/1
---	--------------------------------	------------------------------------

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
 Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
 Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
 B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
 N = næringsseksjon
 SB = sameie/seksjon bolig
 SN = sameie/seksjon næring

Sameie/brøk (teller)
 Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
 Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
 B = tilleggsareal i bygning
 G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
 BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13	B	1	B	25	B	1	B	37	B	1	B	49	B	1	B
2	B	1	B	14	B	1	B	26	B	1	B	38	B	1	B	50			
3	B	1	B	15	B	1	B	27	B	1	B	39	B	1	B	51			
4	B	1	B	16	B	1	B	28	B	1	B	40	B	1	B	52			
5	B	1	B	17	B	1	B	29	B	1	B	41	B	1	B	53			
6	B	1	B	18	B	1	B	30	B	1	B	42	B	1	B	54			
7	B	1	B	19	B	1	B	31	B	1	B	43	B	1	B	55			
8	B	1	B	20	B	1	B	32	B	1	B	44	B	1	B	56			
9	B	1	B	21	B	1	B	33	B	1	B	45	B	1	B	57			
10	B	1	B	22	B	1	B	34	B	1	B	46	B	1	B	58			
11	B	1	B	23	B	1	B	35	B	1	B	47	B	1	B	59			
12	B	1	B	24	B	1	B	36	B	1	B	48	B	1	B	60			
Sum tellere: 49				Nevner = 49															

Dato
 2009 27

Innsenderens underskrift


* Punkt 4 er endret etter avtale.

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen	
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.	
6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
a)	☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
d)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e)	☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g)	☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspiktige tiltak i eksisterende bygg
h)	☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i)	☒ det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365	
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒	Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐	boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
Dato 20.09.22	Innsenderens underskrift 

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
20.09.22		JOHN ERIC ROBBERSTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	220	63	
Dato	Underskrift	Stempel		
3.2.22				

Dato: 20.09.22

Innsenderens underskrift:

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

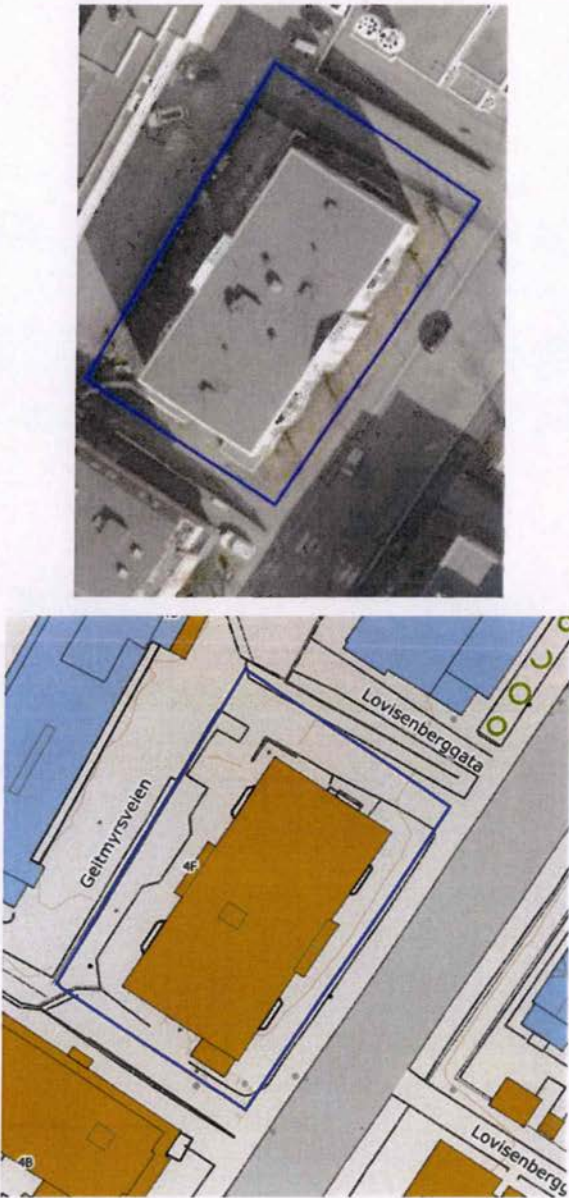
Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
	N = næringsseksjon		
	SB = samleseksjon bolig		
	SN = samleseksjon næring		

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61			85			109		133				157			
62			86			110		134				158			
63			87			111		135				159			
64			88			112		136				160			
65			89			113		137				161			
66			90			114		138				162			
67			91			115		139				163			
68			92			116		140				164			
69			93			117		141				165			
70			94			118		142				166			
71			95			119		143				167			
72			96			120		144				168			
73			97			121		145				169			
74			98			122		146				170			
75			99			123		147				171			
76			100			124		148				172			
77			101			125		149				173			
78			102			126		150				174			
79			103			127		151				175			
80			104			128		152				176			
81			105			129		153				177			
82			106			130		154				178			
83			107			131		155				179			
84			108			132		156				180			
Sum tellere:				Nevner =											

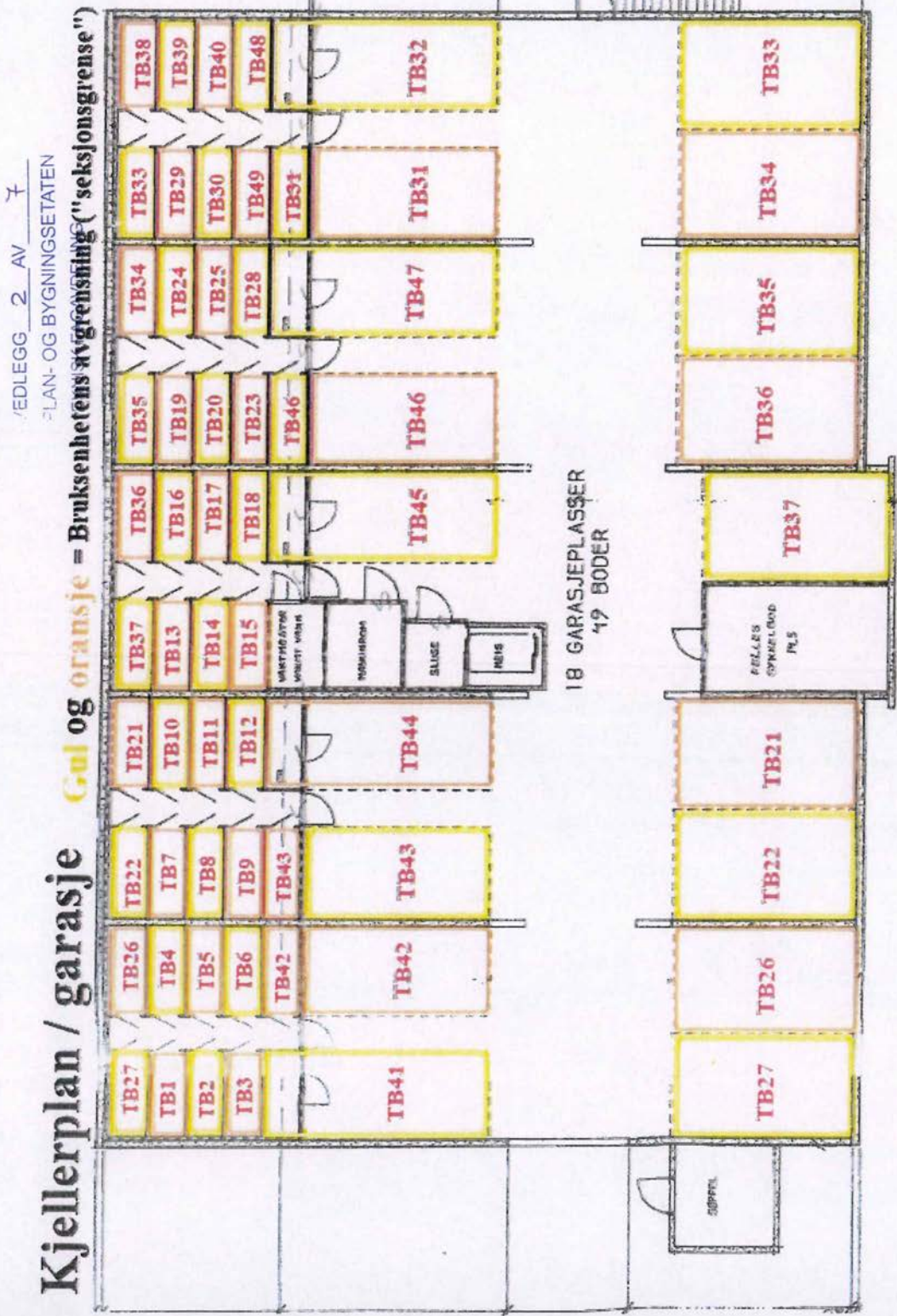
Dato: 20.09.22

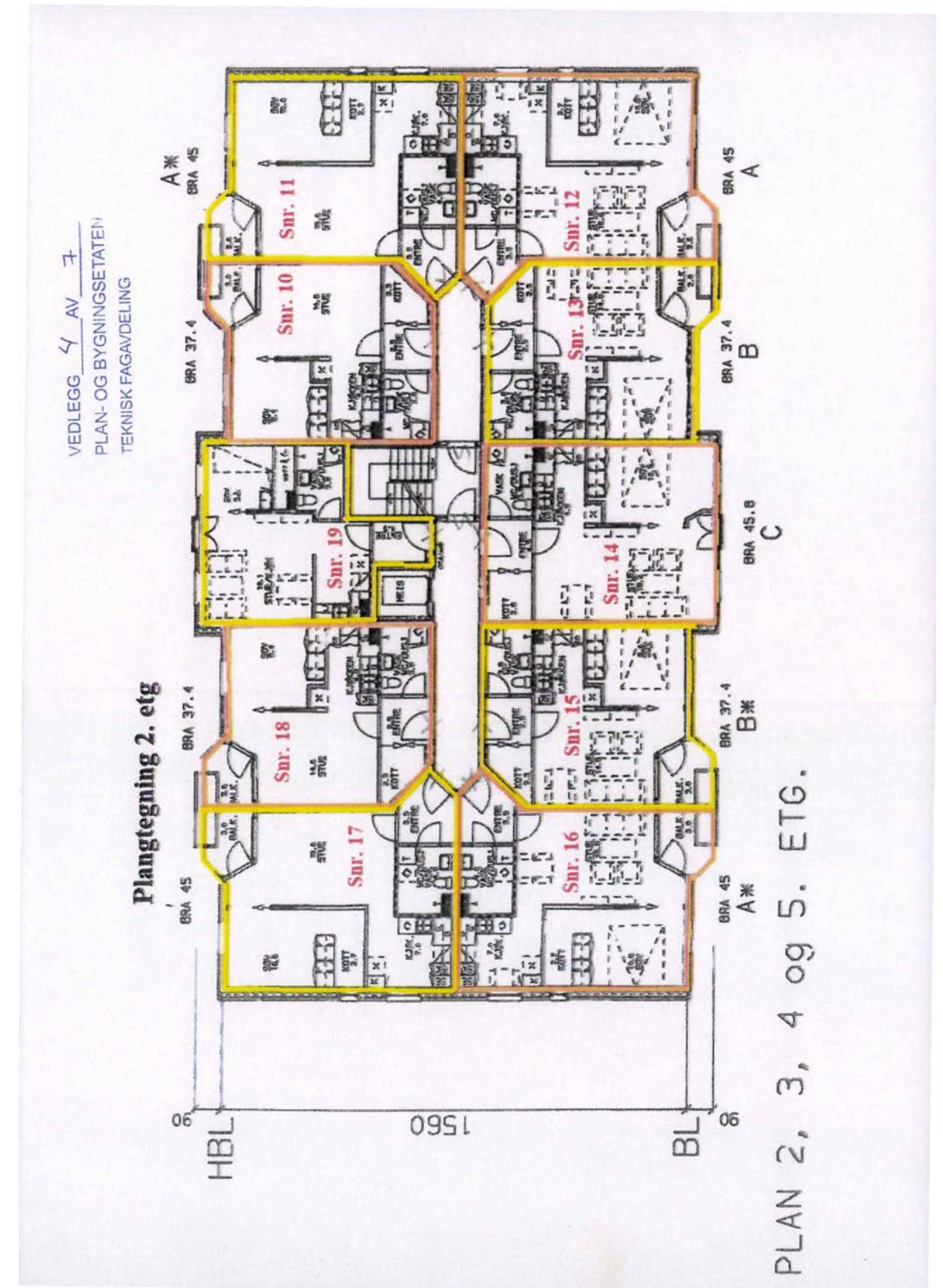
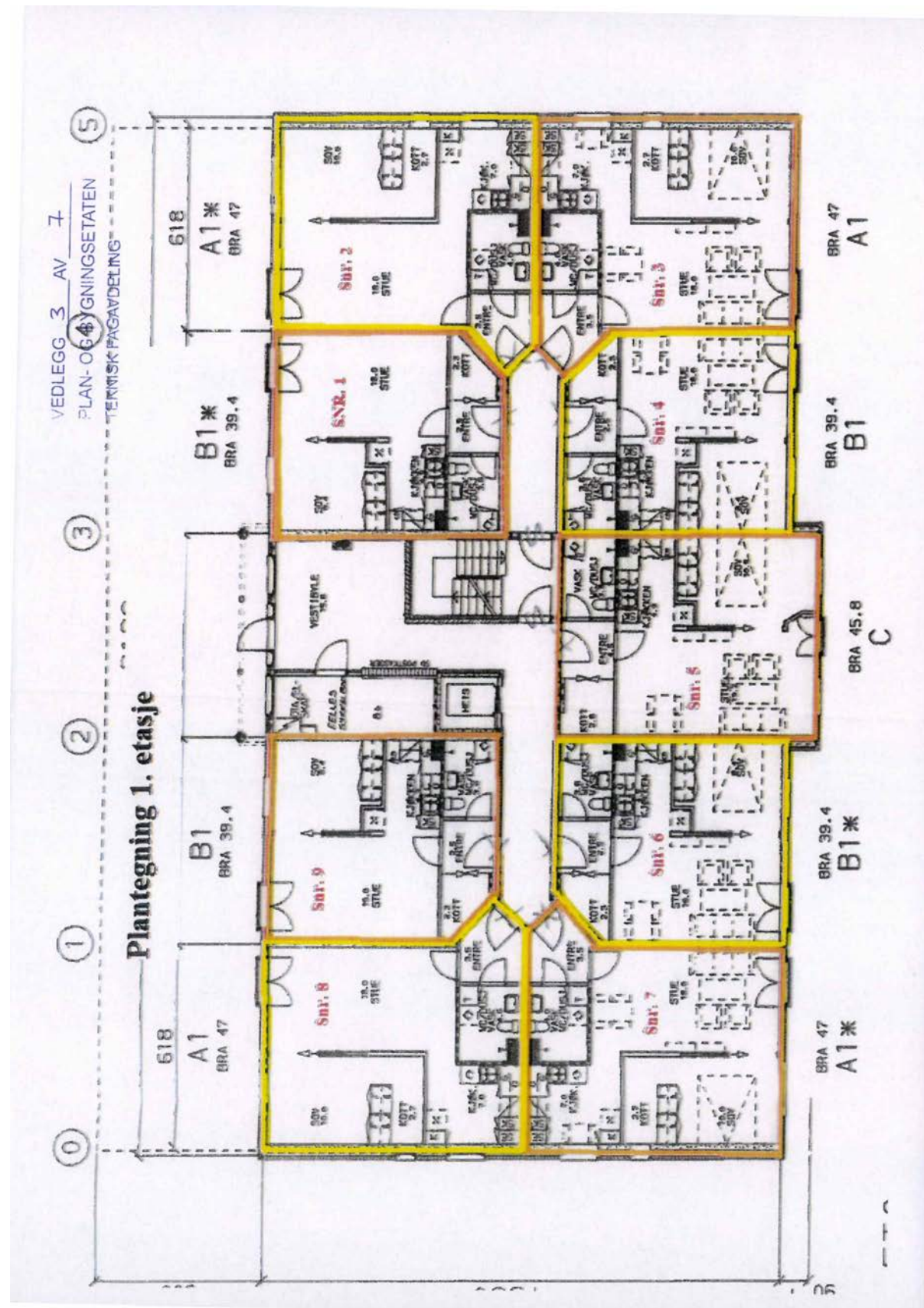
Innsenderens underskrift:

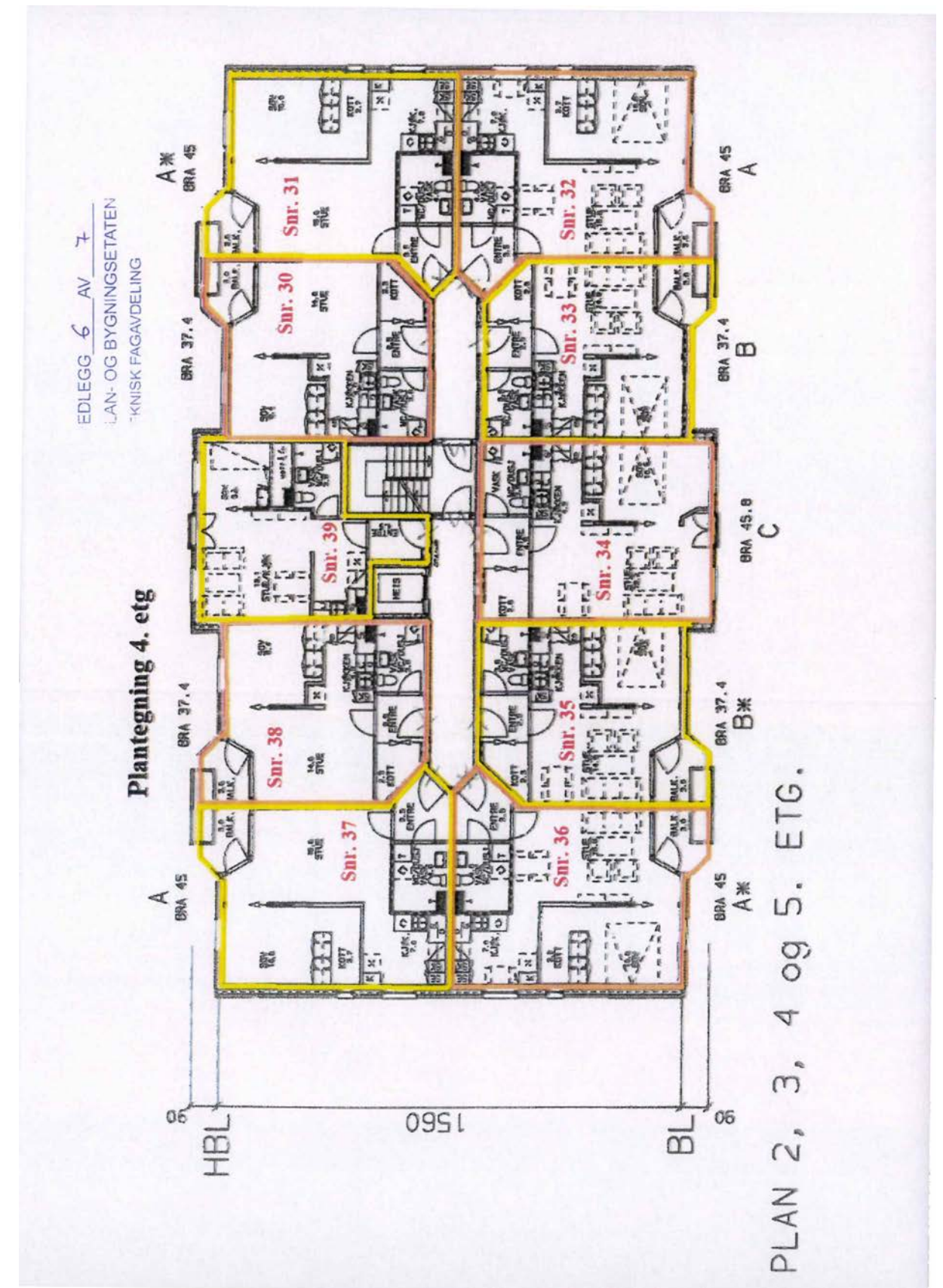
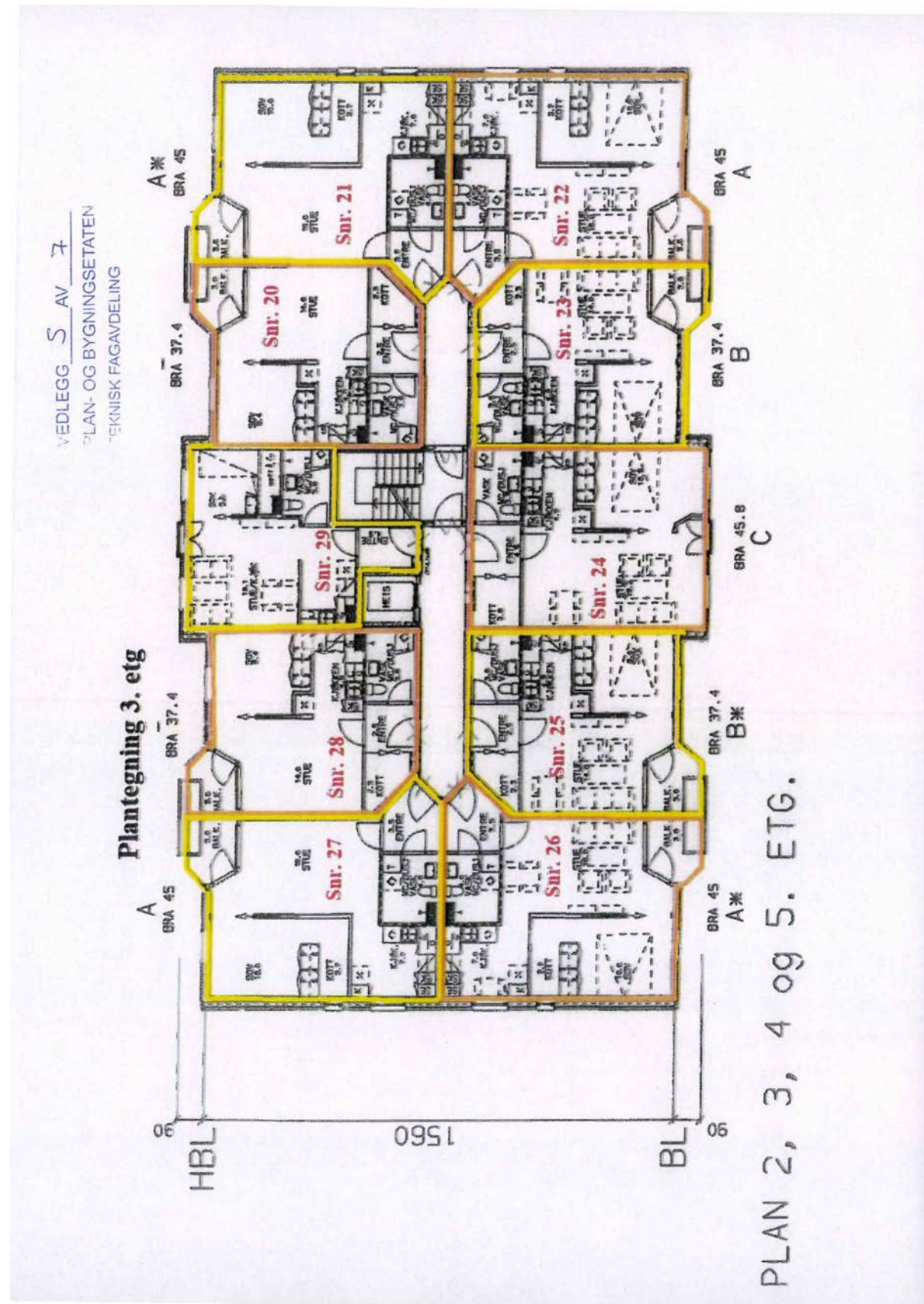
Situasjonsplan for gnr. 220 bnr. 63 i Oslo kommune, Eierseksjonssameiet Lovisenberggata 4F

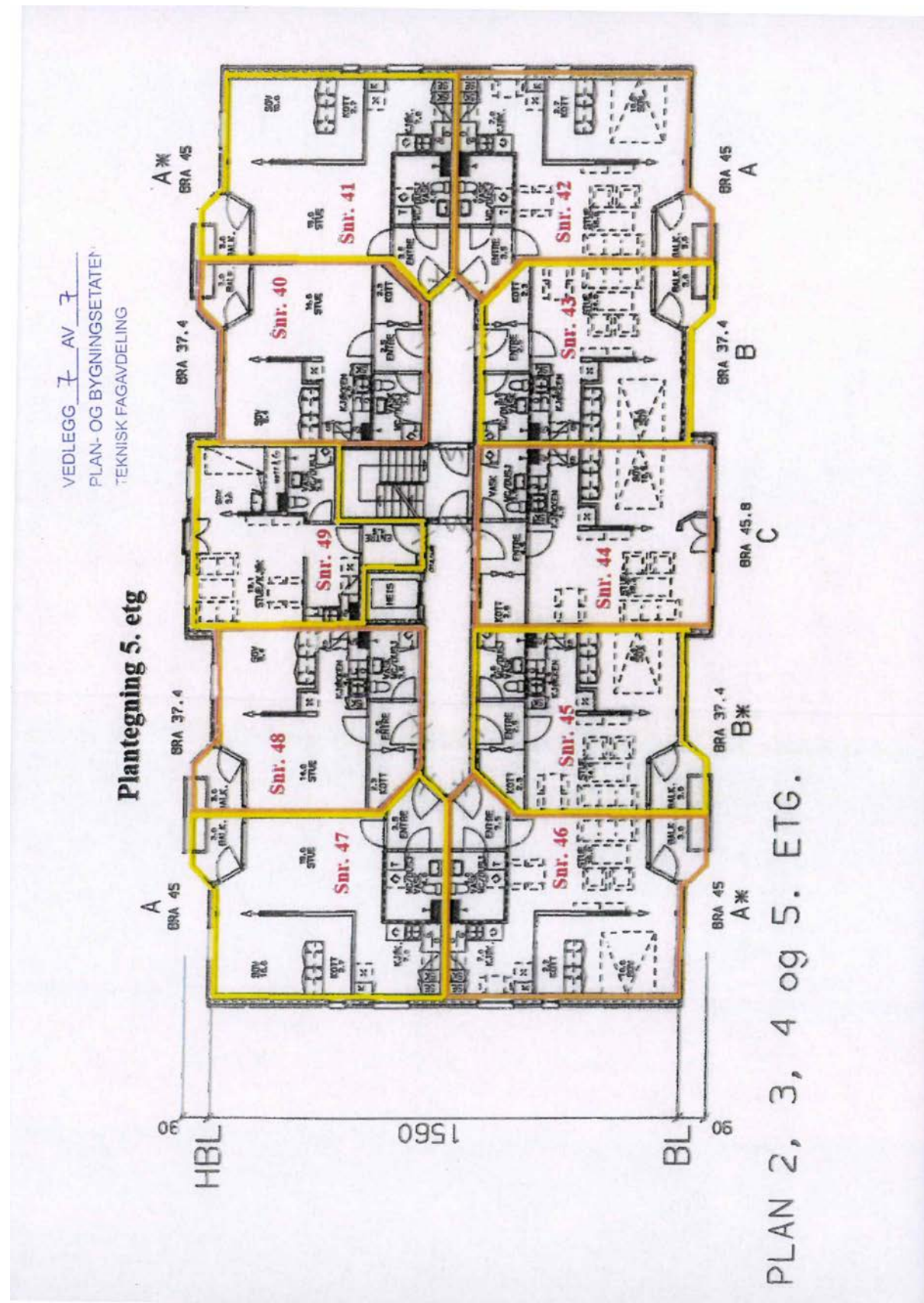


VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING









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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.26.2 Fravikelse

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

§ 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær

generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til

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

ønsker behandlet.

7.2 *Deltakelse på generalforsamlingen*

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

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

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

7.3 *Fullmektiger og rådgivere*

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

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

7.4 *Habilitet*

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

7.5 *Innkalling til generalforsamling*

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

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

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

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

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

7.6 *Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

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

7.7 *Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

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

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

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

7.8 *Styremedlemmer*

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

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

7.9 *Styrets oppgaver og myndighet*

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

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

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

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

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

7.10 *Forretningsfører*

Laget skal ikke ha en forretningsfører.

7.11 *Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører*

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Revisjon

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

8.2 Endring av vedtekter

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

Oslo, 13.3.2025

For BA5 INVEST AS

KIM JOHNSEN

OLE B. QVALE

**PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I
LOVISENBERG BRL (933 964 337)**

Den 13.3.2025 kl 12.00 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i LOVISENBERG BRL.

Alle andelshavere var til stede (BA5 INVEST AS: 960 610 202).

Kim Johnsen ble valgt til møteleder og Ole Qvale ble valgt til å medundertegne protokollen. Det kom ikke frem noen protester mot innkallelsen eller agenda.

1 Utvidelse av antall andeler

Det foreslås at man utvider LOVISENBERG BRL fra 4 til 49 andeler.

Det må da innbetales ytterligere andelskapital for 45 andeler à 5.000 NOK. Innbetaling av 225.000 NOK skjer ved at BA5 INVEST AS innbetaler 225.000 NOK til LOVISENBERG BRL.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

2 Endring av byggeplan

Byggeplanen endres ihht borettslagets utvidelse. Se vedlagte byggeplan med dato av i dag.

Vedtak: Den nye byggeplanen ble vedtatt

Panteblad som skal etableres hos Karverket i Kinsarvik blir å registreres i tråd med den nye byggeplanen vedtatt her. Byggeplanen skal ikke meldes til Foretaksregisteret da Foretaksregisteret ikke åpner for slike registreringer. Vedtektene oppdateres også pr dagens dato.

3 Endring av vedtekter

Det ble fremlagt oppdaterte vedtekter med noen mindre justeringer.

Vedtak: Vedtektene ble vedtatt

Oslo 13.3.2025

Kim Johnsen

Ole Qvale

Vedtekter for Lovisenberg Parkering AS Org. nr: 932 739 143

1 Selskapet

Selskapets navn er Lovisenberg Parkering AS.

2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

3 Selskapets formål

Selskapets formål er å tilby aksjeeiere leie av parkeringsplasser på eiendommen gnr. 220 bnr. 63 i Oslo kommune. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med dette.

4 Kapital

Aksjekapitalen er kr 30.000 fordelt på 19 aksjer à 1.578,94.

5 Styre

Selskapet ledes av et styret som etter generalforsamlingens beslutning skal bestå av mellom 2 og 5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styrets medlemmer er to år. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer til styret.

6 Signatur

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner selskapets firma.

7 Forretningsfører

Styret tilsetter forretningsfører og kan meddele prokura. Det skal tillegges forretningsfører å føre aksjeeierboken.

8 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling gjennomføres hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling og saksdokumenter skal sendes aksjonærer minst 8 dager før generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamlingen skal behandles:

1. Styrets årsregnskap
2. Valg av styre og revisor og fastsettelse av deres godtgjørelse
3. Eventuelle andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinær generalforsamling gjennomføres når styret finner det nødvendig eller når aksje-eiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen forlanger det.

9 Overgang av aksjer

Overdragelse av aksjer skal godkjennes av styret. Aksjeeiere har ikke forkjøpsrett. Andelshavere i Lovisenberg BRL (933 964 337) skal ha forkjøpsrett. Forretningsfører håndterer det praktiske rundt dette. Aksjene er ellers fritt omsettelige. Både juridiske og personlige aksjonærer tillates. Det er ingen begrensning på hvor mange aksjer en aksjonær kan eie.



Kim Johnsen

Oslo, 14.3.2025



Ole Qvale

HUSORDENSREGLER FOR LOVISENBERG BRL

§ 1. FORMÅL

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

§ 2. GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

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

§ 3. RO

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

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

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

§ 4. FELLESAREALER

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

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

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

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5. SKILTING/NØKLER

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

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

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere.

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

§ 7. FELLESAREALER

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

§ 8. DYREHOLD

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

§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

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

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



KIM JOHNSEN

Oslo, 13.3.2025

Informasjon til kjøpere av borettslagsandeler i Lovisenberg BRL.

1 Praktisk

Lovisenberg BRL er bestående av 49 andeler, hver pålydende NOK 5.000

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Lovisenberg BRL, Org nr. 933 964 337 (Nyeveien 3 BRL) er et nystiftet borettslag. Borettslaget vil i løpet av våren 2025 overta samtlige aksjer i Lovisenbergggata 4 F AS (997 960 327). Sistnevnte selskap eier 49 boligseksjoner og en kjeller med parkering i Gnr. 220, bnr. 63 snr. 1-49 i Oslo Kommune. Sameiet består av totalt 49 seksjoner.

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

2 Fremdrift

Borettslaget vil gjennomføre en mor-datter-fusjon slik at Lovisenbergggata 4 F AS blir slettet og alle boligseksjonene overføres til borettslaget. Prosessen ventes avsluttet i løpet av medio juni 2025.

Først når fusjonen er gjennomført og seksjonene blir overskjøtet til borettslaget, kan kjøpers bank få pant i borettslagsandelen og andelen registreres på kjøper. Kjøpesummen vil inntil dette stå bundet på meglers klientkonto. Overtagelse kan skje fra 1.juli 2025 etter kjøpers ønske.

Kjøper av borettslagsandel gir selgeren BA5 Ekstra 35 AS (fremtidig navn: Lovisenberg Holding AS) alle fullmakter til å gjennomføre de planlagte endringene. Herunder å avholde generalforsamlinger og andre nødvendige tiltak. Slike tiltak kan være endring og inngåelse av nye serviceavtaler. Kjøper godkjenner som bindende for seg borettslagets vedtekter og husordensregler.

Samtykke gjelder først og fremst gjennomføring av borettslagsfusjon og eventuelle endringer i finansierungsplanen. Som kjøper av leilighet / andel i Lovisenberg BRL i Oslo kommune

Samtykker man også til de planlagte endringene som er beskrevet nedenfor i punktet om parkeringsselskap.

Borettslaget er under restrukturering. Det er selger selv som ivaretar forretningsførselen frem til Borettslaget er registrert og fusjonen er gjennomført. Deretter vil Agio Forvaltning overta forretningsførselen. Borettslaget er nystiftet og under etablering, der representanter fra selger utgjør styre inntil alle leiligheter er solgt, hvorefter selger vil innkalle til generalforsamling for valg av nytt styre i borettslaget. Det foreligger vedtekter og budsjett for borettslaget, men ikke regnskap fra tidligere år, da borettslaget er nystiftet. Selger tar forbehold om mindre justeringer av vedtekter frem til alle leiligheter er solgt.

3 Estimert tidslinje

Estimert tidsplan på Lovisenberg BRL frem til ferdig omdanning med mulighet for overtakelse av forbrukerkjøperne.

1.04.25	Ba5 Invest AS overtar aksjene i Lovisenberggata 4 F AS
10.4.25	Kreditorvarsel fusjon
10.6.25	Ferdig med BRL-fusjon
15.6.25	Tinglysing av eiendom inn på BRL
15.6.25	Overtagelse og kjøpers bank kan ta pant i BRL-andelene

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

4 Sikringsfond og fellesgjeld

Borettslaget er ikke medlem av sikringsordning. Dette innebærer at manglende innbetaling av fellesutgifter som følge av andelseieres mislighold må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har et lån på 4.400.000 NOK. Lånet er fordelt med lik sum på hver andel. Pr 1.6.2025 vil hver andel ha 89.800 i fellesgjeld.

5 Forkjøpsrett i borettslaget

Borettslaget har IKKE vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere og andre, jf. borettslagsloven § 4-11. Borettslag har vedtektsfestet at ny andelseier skal godkjennes av styret, jf. borettslagsloven § 4-5.

Andelshavere i borettslaget har derimot forkjøpsrett til aksjer i Lovisenberg Parkering AS som disponerer de 19 parkeringsplassene i kjelleren.

6 Fellesutgifter

Fastsettelse av fellesutgifter skjer etter følgende prinsipper:

De utgifter som ikke er naturlig å pålegge andelshaverne med lik del på hver skal fordeles etter BRA-I. Oversikt datert 14.3.2025 gjelder.

7 Parkeringsplasser i kjeller

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

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

Vedtektene for Lovisenberg Parkering AS er vedlagt. Merk at andelshavere i Lovisenberg BRL har forkjøpsrett på aksjer i Lovisenberg Parkering AS.

8 Rehabilitering

Det vil bli utført diverse arbeider på fellesområder og i de ulike leilighetene i perioden 1.4.2024 til 1.6.2024. Det vises til egen detaljerte leveransebeskrivelse datert 14.3.2025. Det kan bli endringer i kvaliteter og volum.

Det er viktig at alle som skal kjøpe andel i Lovisenberg BRL gjør seg kjent med vedtektene og da særlig punkt 4.4:

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

Dette er viktig for å få koordinert og harmonisert samtlige tiltak i borettslaget.

Oslo, 17.3.2025

PVA LOVISENBERG BRL



Ole Qvale

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	220/63 Lovisenberggata 4 B	Journalnr. 88/5594
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert 12.12.88
Byggherre	Diakonissehuset Lovisenberg, Lovisenberggt. 4 B, 0456 Oslo 4	
Anmelder	Selvaag-bygg, Holmenveien 19, 0374 O. lo 3	

FM/RF

Oslo, den 6. juni 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-5-6-7 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Søknaden gjelder nybygg på fem etasjer og kjeller i et område regulert til institusjon (sykehus). Den nye bygningen skal fungere som betjeningsbolig for Diakonisykehuset.

Det er søkt om dispensasjon for U-grad. Byplankontoret gir dispensasjon i ekspedisjon av 12.4.89.

I medhold av §7 i plan- og bygningsloven gir bygningskontrollen dispensasjon fra reg.plan slik at byggemeldingen kan godkjennes. Se vår påtegning av 31.5.89 på kartet.

Veivesenet ga 21.2.89 dispensasjon fra veglovens § 29 på visse betingelser. Kfr. vedlagte gjenpart. Veivesenets krav må følges.

Vi har ingen bemerkninger til den innsendte utomusplanen. Bygningskontrollen har likevel betenkeligheter ang. det arkitektoniske uttrykket av bygget og har derfor lagt prosjektet fram for Plan- og fasaderådet, som uttaler at fasadene bør bearbeides. Kfr. vedlagte møtereferat av 16.3.89. Fasadene må derfor bearbeides i henhold til rådets synspunkter og reviderte tegninger må sendes inn. Vi tar forbehold om videre godkjennelse av fasadene.

De branntekniske betingelser som er stillet av brannvesenet i eksp. av 19.5.89 må etterkommes. Kfr. vedlagte kopi.

Heisen (e) må meldes til heiskontrollen.

Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.

Rivemelding må sendes inn.

Hver leilighet skal ha boder etter følgende norm:

—Fortsettes

- 5 m² sportsbod (kan halveres for 1-roms leilighet).
- Oppbevaringsbod for klær på 4 m² (2 m²) eller 2 m² bod pluss 1 lm skap pr. sengeplass.
- Matbod i nedkjølt fellesanlegg, eller ventilert matskap på kjøkken eller ekstra plass til kjøle-/svalskap.

Bygningen må gjøres tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede, kfr. i denne forbindelse byggeforskriftenes kap. 23:2, 41:4, 41:5, 41:7, 41:8 og 43:2.

Det er innkommet protester.

Den (de) protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

- A. ✓ Ansvarshavende være godkjent.
- E. ✓ Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- G. ✓ Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- H. ✓ Rivemelding være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Faezeh Mottahede
avd.arkitekt



Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

0374 OSLO 3

Vår ref. Jnr.
SAS/BL. 88/5594-M

Saksbehandler
Sandberg

GNR: 220 BNR: 0063 LOVISENBERGGATA 4 B
NYBYGG - BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: DIAKONISSEHUSET

Tilleggsanmeldte tegninger med vårt stempel nr. 9 og 10, samt brev av 31.10.89 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, vårt stempel nr. 1 og 5, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 7. november 1989

Sven Sandberg
overarkitekt

Boligblokk

Arbeidssted Lovisenberg gate 4 B	Gnr. 220, bnr. 63	88/5594
--	-------------------	---------

Byggherre
Diakonissehuset Lovisenberg
Lovisenberg gate 4 B

Ansvarshavende
Murm. Ivar Dahl
Peter Blegers vei 21

0456 OSLO 4

1370 ASKER

AO/tfn
Dato 27.april 1990
Saken behandles av: **Anatole Ouedraogo**

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Utomhusplanen må opparbeides i henhold approbert tegning.
2. En viser til byggeforskriftene av 1987, kap. 44:34 vedr. trapp.
3. Det må sikres mot innkjørsel til garasjen.

For bygning med tilfuktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør

Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør

Anatole Ouedraogo

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



JOD/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 220/bnr. 63, Lovisenberggata 4 F

Nybygg
Bygningens art

Boligblokk
Byggherre

Diakonissehuset Lovisenberg, Lovisenberggata 4 B, 0456 OSLO 4

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Ansvarshavende

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

Journalnr. 88/5594-M

Avsluttende synsforretning

5.7.90

Ovennevnte byggarbeid 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

Overingeniør
Jan O. Davidsen

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

Nabolagsprofil

Lovisenberggata 4F - Nabolaget Lovisenberg - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Tannlegehøyskolen Linje 37	2 min	0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	9 min	0.8 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	5 min	2.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min	2.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min	2.6 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min	0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min	0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	16 min	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min	1.4 km
Heltberg Bislett	15 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

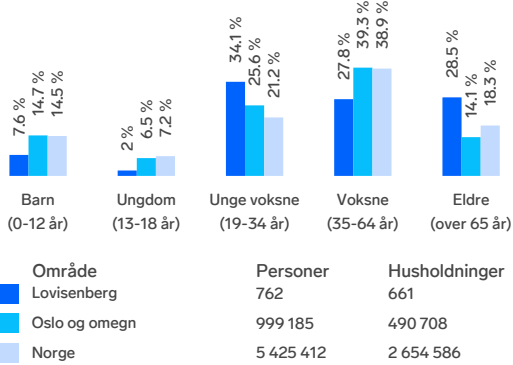
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Joker Fayesgate Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Joker Geitmyrsveien Søndagsåpent	3 min	0.3 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



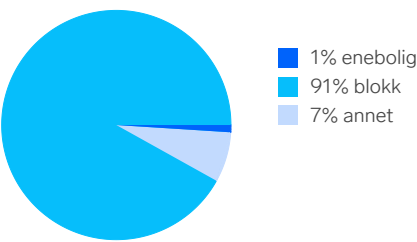
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Idioten balløkke Ballspill	5 min	0.5 km
Arkitekt Rivertz plass balløkke Ballspill	7 min	0.6 km
EVO Adamstuen	7 min	
Fresh Fitness St. Hanshaugen	10 min	

Boligmasse



«Sentralt, stille og trygt»

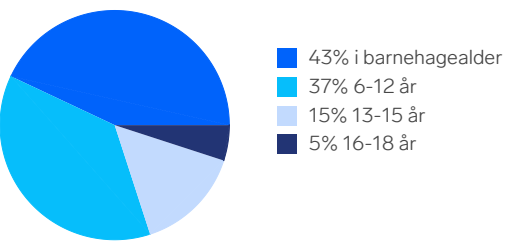
Sitat fra en lokalkjent



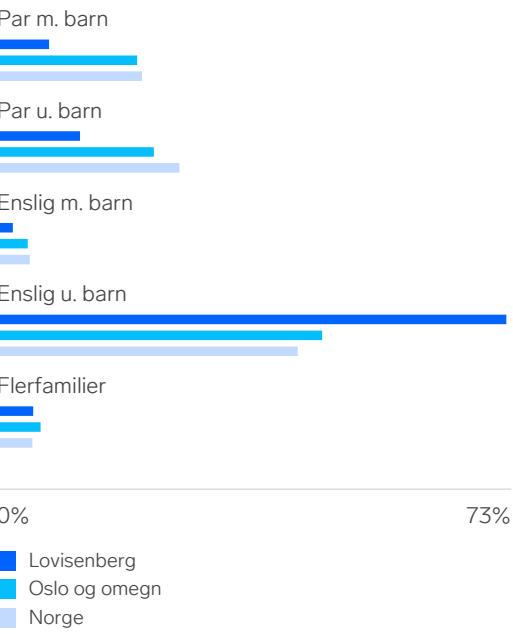
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	10 min
Lovisenberg Sykehusapotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

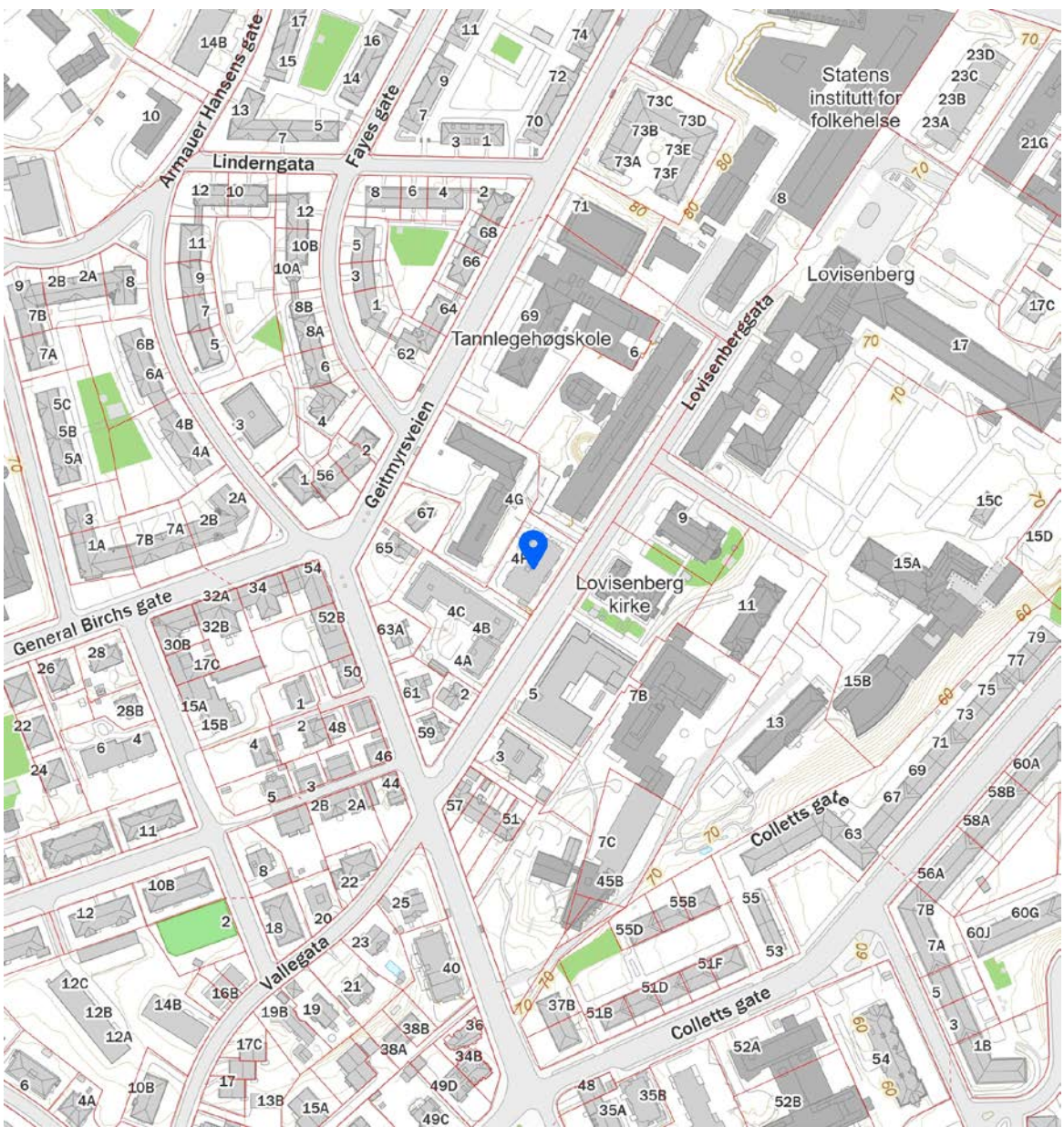
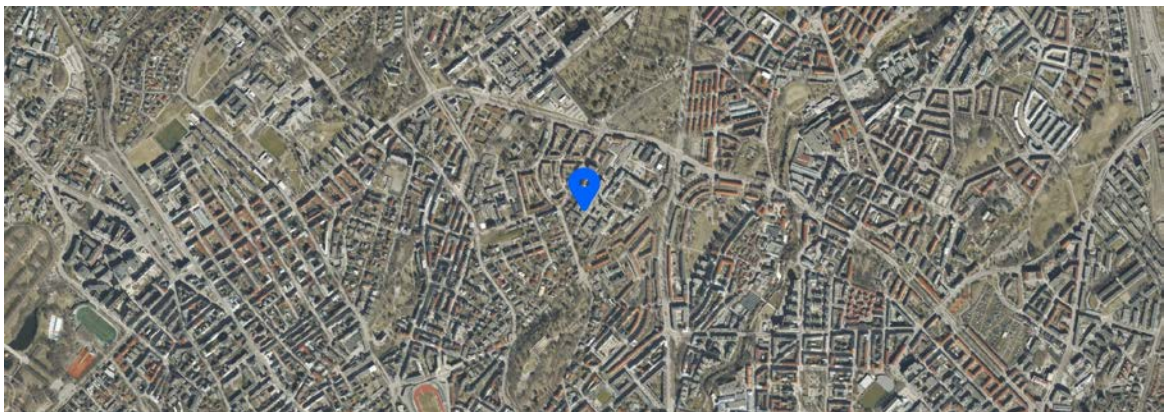


Familiesammensetning



Sivilstand

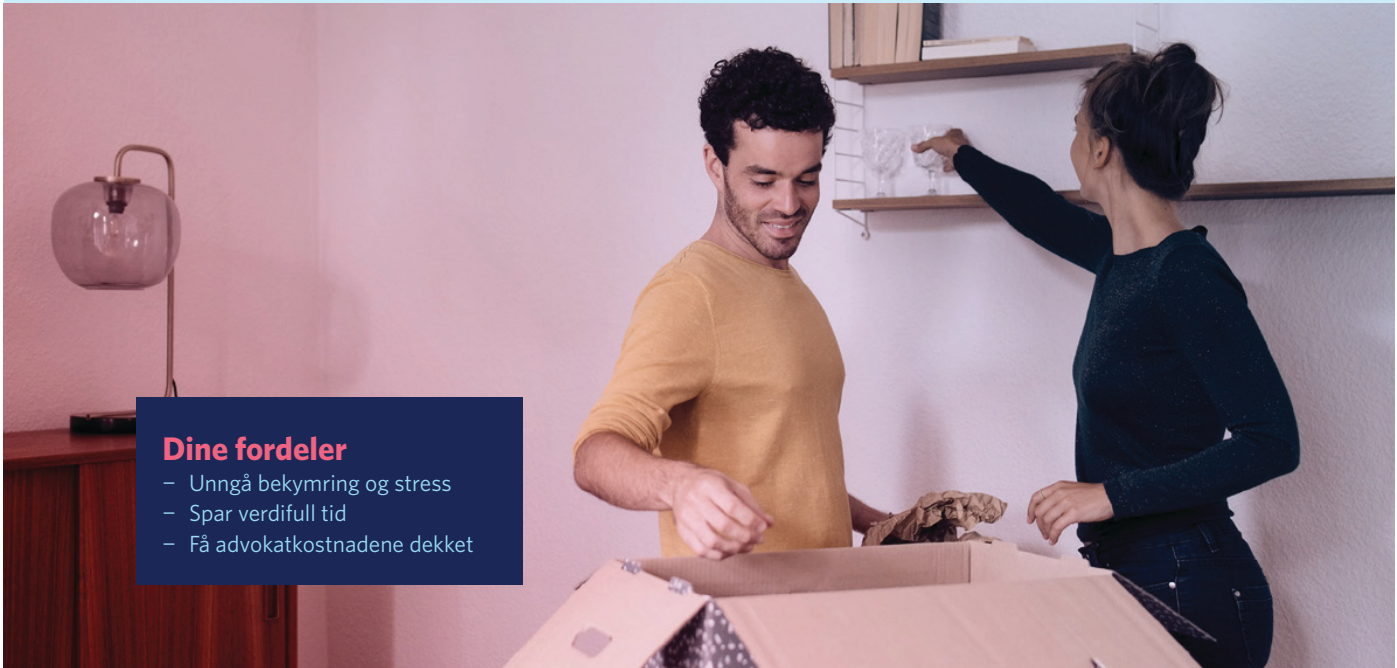
		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

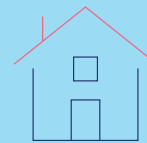
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING