

# aktiv.



Lovisenberggata 4B, 0456 OSLO

**Meget attraktiv 2-roms,  
toppleilighet. Balkong. Mulighet  
for 3-roms. Heis.  
Moderniseringsobjekt.**



Partner / Eiendomsmegler

## Christian Wahl

**Mobil** 408 00 445

**E-post** christian.wahl@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 311 875,-  
**Omkostn.:** Kr 164 120,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 675 995,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 056,-  
**Selger:** Hanne Dybwad  
Trond Fremstad

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1991  
**BRA-i/BRA Total** 63/67 kvm  
**Tomtstr.:** 2543.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 220, bnr. 60  
**Snr.** 46  
**Oppdragsnr.:** 1004250050

# Meget attraktiv 2-roms, toppleilighet. Balkong. Mulighet for 3-roms. Heis. Moderniseringsobjekt.

Velkommen til Lovisenberggata 4 B - En praktisk 2-roms leilighet med moderniseringsbehov.

Vinduene i stuen og balkongdør ble skiftet i regi av sameiet i 2022.

Leiligheten ligger i 5. etasje og har heis med ankomst til etasjeplan.

Leiligheten ligger flott til med gode lys- og solforhold. Det er vakker utsikt som gir et inntrykk at man ikke befinner seg midt i byen.

Meget god planløsning med soverom, baderom og solrik balkong med sol i sommerhalvåret fra ca. kl. 10.00 til kl. 19.30.

Mulighet og plass til å flytte kjøkkenet inn i stuen for å få et ekstra soverom samt å utvide badet ved å inkludere innenforliggende bod.

Velkommen til visning med Partner/Eiendomsmegler Christian Wahl  
tlf: 408 00 445



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Egenerklæring .....     | 66 |
| Nabolagsprofil .....    | 69 |
| Budskjema .....         | 77 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 63 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 67 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad, Bod

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

3 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett t

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2543.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med trær, busker og beplantning.

Interne asfalterte gangveier.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og tilbaketrukket område på Lovisenberg. Kort avstand til servicetilbud, rekreasjonsområder og kollektivtrafikk. Boligen ligger i nærhet til Adamstuen og med kort vei ned til Bislett, med butikker og servicetilbud.

Fine tur- og rekreasjonsområder i nærheten. Kort avstand til St. Hanshaugen og Stensparken som har serveringstilbud i sommerhalvåret. Videre er det fine turstier langs Akerselva.

Gangavstand til alle St. Hanshaugens fasiliteter, servicetilbud og hyggelige kafeer og spisesteder. Ikke langt unna ligger Vulkan, Oslos nye og hotte kultur- og kreative næringslivsenter med en park, skoler, hoteller, SATS, Oslos første mathall, restauranter og barer. Gangavstand til kjente Bogstadveien/ Hegdehaugsveien. Her finner man et bredt utvalg av butikker, en rekke spisesteder og cafeér samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote.

Kiellands Hus ligger på Alexander Kiellands Plass og her finner man Coop Mega, Vinmonopol, Baker Regal, Kiellands blomster, Ark, Fargerike, post, Nille, Apotek1 m.m.

Det ligger flere treningssenter i nærheten som SATS, Fresh Fitness og FitnessXpress. Videre har man også Bislett Bad og Bislett Stadion med sine treningstilbud.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra gate.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er gangavstand til både Universitetet i Oslo, Høyskolesenteret på Bislett og Tannlegehøgskolen samt kollektivtransport til BI Nydalen.

### **Skolekrets**

Boligen sogner til Ila Barneskole og Fagerborg Ungdomsskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbud i nærheten med bussnr. 37 fra Geitemyrsveien, bussnr. 34/ 54 fra Evald Ryghs gate, bussnr. 21 fra Alexander Kiellands Plass og bussnr. 20 fra Fayes Gate.

### **Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

## **Type takst**

Eierskifterapport

## **Byggemåte**

Boligen har vinduer i stue fra 2022 med 3-lags isolerglass. På kjøkken og soverom er det takvinduer av typen Velux med 2-lags isolerglass, alder er ukjent, men nyere type. Balkongdøren har tilsvarende utførelse og kvalitet som vinduene i stuen. Boligen har en inngangsdør med kikkehull. Døren er oppgitt å være brann- og lydklassifisert. Døren er av nyere årgang.

## **Innhold**

Med denne boligen får man følelsen av å bo midt i byen og har likevel kort vei til sentrum, restauranter, kafeer, parker som St. Hanshaugen og Idioten, Akerselva og Voldsløkka, samt er det gode bussforbindelser i umiddelbar nærhet.

Sameiet har en fin felles tomt med blant annet sykkelkur og hage med trær, planter og sittegrupper for beboerne.

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder:

Entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue som har utgang til balkongen.</b>

Kort om boligen:</b>

Gjennomgående 2-roms toppleilighet

Nye vinduer i stue og balkongdør fra 2022

Nyere vinduer på kjøkken og på soverom

Meget god planløsning

Mulighet for omgjøring til 3-roms, se vedlagt plantegning.

Balkong med sol i sommerhalvåret fra ca. 10.00 frem til ca. kl. 19.30

Heisadkomst til etasjen

Stille og rolig beliggenhet

Kort vei til offentlig kommunikasjon

Ikke forkjøpsrett

Videre disponeres 1 bod i kjeller på ca. 4 kvm.

## **Standard**

5 etasje:

### Entré:

Romslig entré med mulighet for garderobeløsning. Dørcalling på vegg ved siden av inngangsdør.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

### Bad:

Flislagt bad med gulvstående toalett og dusjnisje. Heldekkende servant med underskap og speil på vegg. Opplegg for vaskemaskin og varme i gulv.

Badet antas å være fra byggeåret 1991.

Malt himling, fliser på vegger og gulv.

### Stue:

Stor og lys stue med plass til sofagruppe og spiseplass. Utgang til balkong.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

### Balkong:

Solrik balkong, vendt inn mot koselig bakgård med hage. Mulighet for å grille med elektrisk grill.

Balkongdekket er belagt med fliser, og rekkverket er utført i mur og stål.

### Kjøkken:

Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er montert over- og underskap. Benkeplaten er utført med nedfelt dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er

plass til frittstående kjøleskap og komfyr. Under overskap er det integrert lys og strømuttak. Opplegg for oppvaskmaskin og avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Separat kjøkken med mulighet for spiseplass.

Malt himling, malte vegger og laminat på gulv. .

### Soverom:

Koselig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Adkomst til bod med god plass til oppbevaring.

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv.

Det er mulighet for å gjøre om leiligheten til en 3-roms som vist på alternativ plantegning.

Ved å lage større bad må man søke Plan- og bygningsetaten om bruksendring av boden til varig oppholdsrom.

Leiligheten blir ikke ytterligere vasket før overtagelse.

Følgende TG2 er gjengitt fra eierskifterapporten:

#### UTVENDIG

1. Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Bom under fliser samt usikkerhet og alder på skjult tettesjikt. Byggforsk oppgir at flislagte balkongdekker og tilhørende tettesjikt normalt har en levetid på 20–40 år, avhengig av utførelse, materialbruk og vedlikehold. Siden tettesjiktet antas å være fra byggeåret, vurderes dette å ha passert mer enn halve forventede levetid, og det bør påregnes tiltak eller utskifting på sikt.

#### INNENDIG

2. Overflater. Registrert slitasje.

3. Kjøkken. Det er registrert fuktskade og forhøyede fuktverdier ved kjøleskap i tillegg til generelt høy alder og slitasje. Byggforsk oppgir at kjøkkeninnredninger normalt har en levetid på 20–30 år. Innredningen i boligen har passert denne alderen, og gjenværende levetid vurderes som utløpt. Fuktskadene indikerer behov for tiltak og mulig utskifting. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle følgeskader i gulvkonstruksjonen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

4. Avløpsrør. Høy alder i forhold til forventet levetid, selv om det ikke ble registrert lekkasjer eller feil på undersøkelsestidspunktet.

Følgende TG3 er gjengitt fra eierskifterapporten:

1. Bad. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

2. Vannledning. Stoppekransen lot seg ikke stenge. Byggforsk oppgir at vannrør av kobber normalt har en levetid på ca. 40–60 år, avhengig av vannkvalitet, utførelse og vedlikehold. Da rørene er fra byggeåret, har de passert mer enn halvparten av forventet levetid, og restlevetiden vurderes som usikker. Stoppekransen bør kontrolleres og eventuelt skiftes. Det må påregnes utskifting av røranlegg på sikt. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg. Kostnadsestimat: Under 10 000

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har kollektiv internett-avtale levert fra OBOS Open Net (fibernet, 1000/1000 Mbps)

### **Parkering**

Sameiet har egen garasjeeksjon med tilsammen 38 plasser. Hvis det er ledig plass kan man eie en ideell andel i garasjeeksjonen. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prislister, ved overføring av garasje/ p-plass.

Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

Mulighet for leie av garasjeplass når dette er ledig. Heisen går fra etasjeplan og ned til garasjeplan.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Det koster kr. 6200,- årlig å parkere i sonen, etter søknad hos kommunen. For helelektrisk bil koster det 2090,- for et år. Les gjerne mer på Oslo kommunes hjemmesider

### **Forsikringsselskap**

Protector

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

- Vannrør er av kobber og antas å være fra byggeåret. Stoppekran er plassert i bod, men det var ikke mulig for takstmann å stenge denne ved befaring. Kun synlige rørinstallasjoner innenfor leiligheten er kontrollert. Skjulte føringer og installasjoner utenfor synlig område er ikke kontrollert.
- Synlige avløpsrør i plast viser ingen tegn til lekkasje eller deformasjon. Det er registrert synlige avløpsrør under vask på både kjøkken og bad. Rørene er av plast. Alder antas å være fra byggeåret.
- Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.
- Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft skjer via spalter i vinduene.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. plassert i skap på kjøkkenet.
- Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer. Anlegget ble rehabilitert i 2016. Det er fremlagt samsvarserklæring for anlegget.
- Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis

husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Romhøyder:

Kjøkken : 2,410

Soverom : 2,393

Stue: 2,395 Bad: 2,132

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming, samt varme i gulv på bad.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 200 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 533 189

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 132 754

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

- primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner
- primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.
- sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

601/48838

### Felleskostnader inkluderer

Herav:

Lån 2 162,00,-

Dugnadstillegg 50,00,-

Felleskostnader 2 625,12,-

OBOS OpenNet 219,00,-

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel, felles strøm, vaktmestertjenester, trappevask og felles vedlikehold.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 056

### Andel Fellesgjeld

Kr 311 875

### Fellesgjeld pr. dato

22.08.2025

### Andel fellesformue

Kr 19 790

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Sameiet

### Sameienavn

Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E

### Organisasjonsnummer

875610562

### Om sameiet

Leiligheten tilhører Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E som består av 48 boliger, 3 næringslokaler og 1 garasjeseksjon.

#### Styrets årsrapport 2024/2025:

Det har blitt gjennomført 13 ordinære styremøter siden sist årsmøte, og løpende oppfølging av leverandører og henvendelser fra beboere i sameiet. Vi har avholdt et ekstraordinært årsmøte i januar 2025 om modernisering av trappeoppgangene og utskifting av leilighetsdører og beboermøte i mars 2025 om heisstansen i oppgang B. Det er i tillegg gjennomført flere byggemøter i forbindelse med oppussing av oppgangene vinter/vår 2025.

#### Økonomi:

- Felleskostnadene ble økt med 5 % fra 1. januar 2025 iht eierbrøk pga prisøkninger i varer og tjenester. Det forventes fortsatt store økninger de kommende år da det er etterslep på fornying av vann- og avløpsnett og pågående prosjekter for å sikre bedre vannforsyning til byen.
- Sameiet byttet forsikringsselskap og sparer nå ca. 30 000 kr pr. år ved overgang til Protector.
- Styret har oversendt krav om erstatning til USBL ifm saken om feilrapportering av opplysninger til Kartverket.
- Heisen i oppgang A utgjør en økonomisk stor risiko. Vi har såvidt fått til en lånefinansiering til modernisering av heisen i oppgang B sommeren 2025. Ytterligere lånefinansiering kan ikke forventes i nær fremtid på grunn av vår belåningsgrad. Gitt at våre utgifter ikke blir mer enn budsjettert/forventet, kan modernisering av heisen i oppgang A trolig fullfinansieres med oppstarte midler våren/sommeren 2026. På beboermøtet i mars 2025 ble det uttrykt konsensus om å vente med modernisering av heisen i oppgang A, da den ikke har noen kjente betydelige feilfunksjoner enda.

#### HMS og brannsikkerhet:

Branntek as foretok i juni 2024 utbedringer av brannvarslingsanlegget basert på resultater av årskontrollen. De foretok gjennomgang av branntekster i brannsentralen, installerte detektor i en bod og skiftet batterier til 10 nødlys. Senere på året fikk vi utbedret systemet slik at heisene i oppgang C og D nå går automatisk til hovedinngangsnivået og åpner heisdørene ved brannalarm. H-nr ble oppdatert av Branntek i mars 2025 og opplysningene ble samkjørt med brannvarslingssystemet. Styret foretok utskifting av lamper i alle oppganger til ca. 110 000 kr ifm forbedring av lysforhold for heissensorer og overgang til mer miljøvennlige lamper.

#### Vedlikehold, oppgraderinger og reparasjoner:

- De siste etterarbeider etter fasaderehabiliteringen ble avsluttet sommeren 2024, herunder utbedringer slik at alle balkongdekker ble ferdigstilt samt utbedret inngangsdør til oppgang D.
- Vi har foretatt utskifting jordfeilautomater.
- Vi har skiftet ut gamle lysarmaturer i kjelleren med ledlys.
- Vi har utbedret internett-dekningen i garasjen som Elaway er avhengige av for å kunne tilby en velfungerende time-for-time spotpris, da de ikke har mulighet til å

fakturere beboere for tjenesten om ladestasjon er offline.

Heisene:

Modernisering av heisene i oppgangene C og D ble gjennomført sommeren 2024 med egenkapital. Modernisering av heis i B er planlagt til juni 2025, finansiert ved låneopptak. Heisen i oppgang A har foreløpig ingen driftsproblemer, men sameiet må være forberedt på å måtte modernisere også denne innen kort tid.

Oppussing av oppgangene:

Moderniseringen av trappeoppgangene ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 7. januar 2025.

Dører inn til alle leiligheter ble byttet, og alle overflater i trappeoppgangene fikk ny maling med en moderne fargepalett. Gulvene i plan 2 Inngangsparti fikk nytt belegg og øvrig gulv i oppgangene ble vasket og polert. Det ble også avdekket behov for dørpumper på alle dører, dette for brannsikkerhet siden sameiet har åpent trappeløp. Nye dørpumper ble installert samtidig med oppussingsprosjektet.

Uterommet, hagen og dugnad:

I oktober 2024 mottok styret en grundig utarbeidet plan for uteområdet fra hagegruppen, og en detaljert plan for høstens dugnad. Takket være godt oppmøte og stor innsats på dugnad ble første del av planen utført og hagen ble gjort klar for nye planter våren 2025. Dugnad over to dager og grilling dag 2 førte til at mye ble gjort, og at dugnaden ble ekstra hyggelig. Styret ønsker å videreføre ordningen for dugnad, inkludert at oppmøte én dag gir refusjon av dugnadsgebyr. Hagegruppen arrangerte også julegrantenning med gløgg første søndag i advent, og har i uteromsplanen foreslått sommerfest etter vårdugnaden.

Det ble innhentet tilbud fra anleggsgartner for fjerning av gammel kreosot-svilletrapp (farlig avfall) og fjerning av busker og legging ny jord langs bakken mot Geitmyrsveien 63, men dette ble ikke gjennomført høsten 2024 grunnet manglende kapasitet hos anleggsgartner. Styret vil følge opp tiltak i hagen videre i samarbeid med hagegruppen. Høsten 2024 ble det innhentet tilbud på nye skilter utendørs for at skiltene skulle få et visuelt løft etter fasaderehabiliteringen og en tydeligere merking av menighetshuset. I tillegg er det ønskelig med et oversiktskart som gjør det lettere å finne frem på eiendommen. Styret har valgt leverandør. Tiltaket planlegges gjennomført i første halvdel av 2025.

Syssel- og søppelskur:

For å lette de praktiske forholdene i dagens sykkelkur ble det veggmontert sykkelstativer i desember 2024 og hengt opp flere krokar til hageredskaper. Tidligere styre engasjerte arkitekt for å lage skisser til nytt sykkelbod/søppelbod, som ble supplert med materialbeskrivelser og overlevert sittende styre i oktober 2024. Vi har tegningene liggende, men har utsatt prosjektet for å kunne finansiere modernisering av trappeoppganger og skifte ut

leilighetsdører. Det kan komme pålegg fra Oslo kommune om egne avfallsdunker for glass og metall. Da må styret fremover vurdere å hente inn tilbud på snekkerarbeid for å lage platting til avfallsdunker som kan stå langs vestsiden av sykkelstien, som et alternativ til ny bod. Vi kan da i tillegg anskaffe stativ til sykler utendørs. Skade på sykkelstiens tak kan skyldes skader fra anleggsmaskiner i forbindelse med rehabilitering av nærliggende eiendommer. Styret undersøker saken med tanke på eventuelt refusjon av utgifter til utbedring.

Endring av boder i garasjen:

Styret mottok i perioden januar 2025 – mars 2025 en søknad med supplement fra fire eiere av ideelle andeler i garasjen om reduksjon av bod-størrelse av to boder i garasjen. Dette for å gi bedre plass til parkering og økt rom for manøvrering. De praktiske forhold og krevende parkering ble demonstrert under befaring den 19. januar 2025. Fordeling av bruksrett til bodene i sameiet er ikke tinglyst, men det foreligger tinglysning på boligseksjonenes rett til et antall kvadratmeter bod i kjeller. Dette ble tinglyst som en del av seksjoneringsbegjæringen da bygget stod nytt. Det ble i tillegg stilt krav om 5 kvm sportsbod per leilighet i byggesaken hos kommunen i 1987. Styret ser ikke at det vil være mulig å redusere boder ett sted og samtidig sikre at alle seksjoner har tilgang på nok bodplass iht tinglyst rett på antall kvadratmeter. I henhold til sameiets vedtekter er bodene, inkludert bodene i garasjen, å anse som en del av eiendommens fellesareal. Styret legger til grunn at seksjon 53 er selve garasjeplassene og at bodene i kjelleren er fordelt til gitte leiligheter for å tilfredsstille kommunens krav til boder i byggesøknaden på daværende tidspunkt, jf. tegninger med påførte leilighetsnr. på bodene. En omfordeling av hvilke leiligheter som disponerer hvilke boder endrer ikke på dette utgangspunktet.

Kommende (større) vedlikehold:

- Heisen i A-oppgangen: Heisene i C- og D-oppgangene ble modernisert i 2024 etter gjentatte feil og heisen i B-oppgangen er avtalt modernisert av Motum AS sommeren 2025 etter at den også har stoppet gjentatte ganger. Styringssystemet er modent for utskifting. Det er ikke urimelig å anta at heisen i A-oppgangen vil måtte moderniseres om ikke lenge.
- Utearealer: Utearealene er siste del av en trepunktsplan som sameiet har som overordnet vedlikeholdsplan. Fasadeprosjektet var første del og trappeoppganger var andre del. Utearealene tas når vi har nødvendig finansiering. Dette omfatter også sykkelstien.
- Vi bør vurdere rens av ventilasjonskanaler.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har to lån:

Lånenr.: 98207994308

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,65%

Restsaldo 19 697 748,00,-

Innfrielsesdato: 30.03.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel restsaldo: 300 505,06,-

Kapitalkostnader: 2 008,76,-

Lånenr.: 98208509551

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,65%

Restsaldo 745 288,00

Innfrielsesdato: 30.05.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Restsaldo: 11 369,98,-

Kapitalkostnader: 101,42,-

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiets husordensregler.

Husdyrhold (kjæledyr) er tillatt i leilighetene. Eierne skal påse at dyret ikke er til sjenanse for naboer eller andre som oppholder seg i fellesområder. Alle ekskrementer skal fjernes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 220, bruksnummer 60, seksjonsnummer 46 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/220/60/46:

18.12.1886 - Dokumentnr: 991767 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1887 - Dokumentnr: 900245 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om veg

Overført fra gnr 220 bnr 62

Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1894 - Dokumentnr: 990797 - Rettigheter iflg. skjøte

Overført fra gnr 220 bnr 62

Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1907 - Dokumentnr: 900283 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:60

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

25.10.1990 - Dokumentnr: 64563 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 46  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 64/5397

Diverse påtegning

Bytte av tegninger for snr. 21 og 22

12.09.1991 - Dokumentnr: 47777 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 46

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 601/48838

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 53 SEKSJONER

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for bolig/allmennyttig formål/ menighetslokaler mm.

Reguleringsbestemmelse vedtatt av bystyret 10.05.1988 S-2977: Endret reguleringsplan for Frølichbyen og Geitemyrsveien 59, 61, 63B, 65 og 67, samt Lovisenberggt. 2 og 4 som omreguleres fra byggeområde for boliger til spesialområde - bevaring/boliger/ allmennyttig formål.

Planen er delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009.

Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202553149 Lovisenberggata 4 C - Bruksendring av bod til bolig - H0502.

Siste dokument i saken datert 25.04.2025

Saksnummer 202454060 Geitmyrsveien 63 A - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer. Siste dokument i saken datert 22.08.2025

Saksnummer 202551649 Geitmyrsveien 61 - Fasadeendring, tilbygg og etablering av ny kjellerinngang. Siste dokument i saken datert 08.05.2025

Saksnummer 200912327 Lovisenberggata 5 - Riving av boligbygg. Siste dokument i sakne datert 28.08.2024

Saksnummer 202460643 Banksjef Frølichs gate 1 - Endring av trapperom, nye trapper, åpning i bærevegger og utskifting av vinduer. Siste dokument i saken datert 10.12.2024

Plansak med saksnummer 201711927: Lovisenberggata 15 med flere - Dialogfase etter offentlig ettersyn - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere. Siste dokument i saken datert 07.08.2025

Bystyret vedtok 18. juni 2025 å omregulere Lovisenberggata 15 med flere fra allmenntilganglig formål, institusjon, sykehus med mer til blant annet sykehus- og omsorgsformål, undervisning og bevaring kulturmiljø. Hensikten med planen er å sikre funksjonelle utbyggingsmuligheter for Lovisenberg i et lengre tidsperspektiv. Apoteksbygningen og kapellet på området tillates revet.

### **Adgang til utleie**

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som må foreligge før leietaker kan flytte inn i seksjonen. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 200 000 (Prisantydning)

---

311 875 (Andel av fellesgjeld)

---

6 511 875 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

162 770 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

164 120 (Omkostninger totalt)

175 020 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 820 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 675 995 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 686 895 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 689 695 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 164 120

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Ansvarlig megler**

Christian Wahl  
Partner / Eiendomsmegler  
christian.wahl@aktiv.no  
Tlf: 408 00 445

**Ansvarlig megler bistås av**

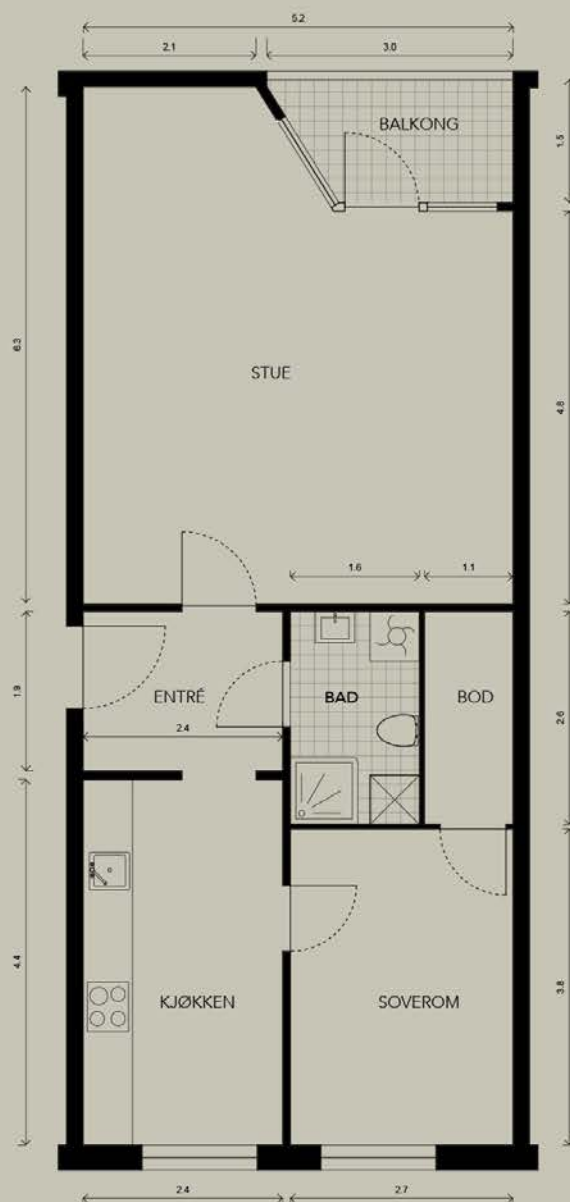
Christian Wahl  
Partner / Eiendomsmegler  
christian.wahl@aktiv.no  
Tlf: 408 00 445

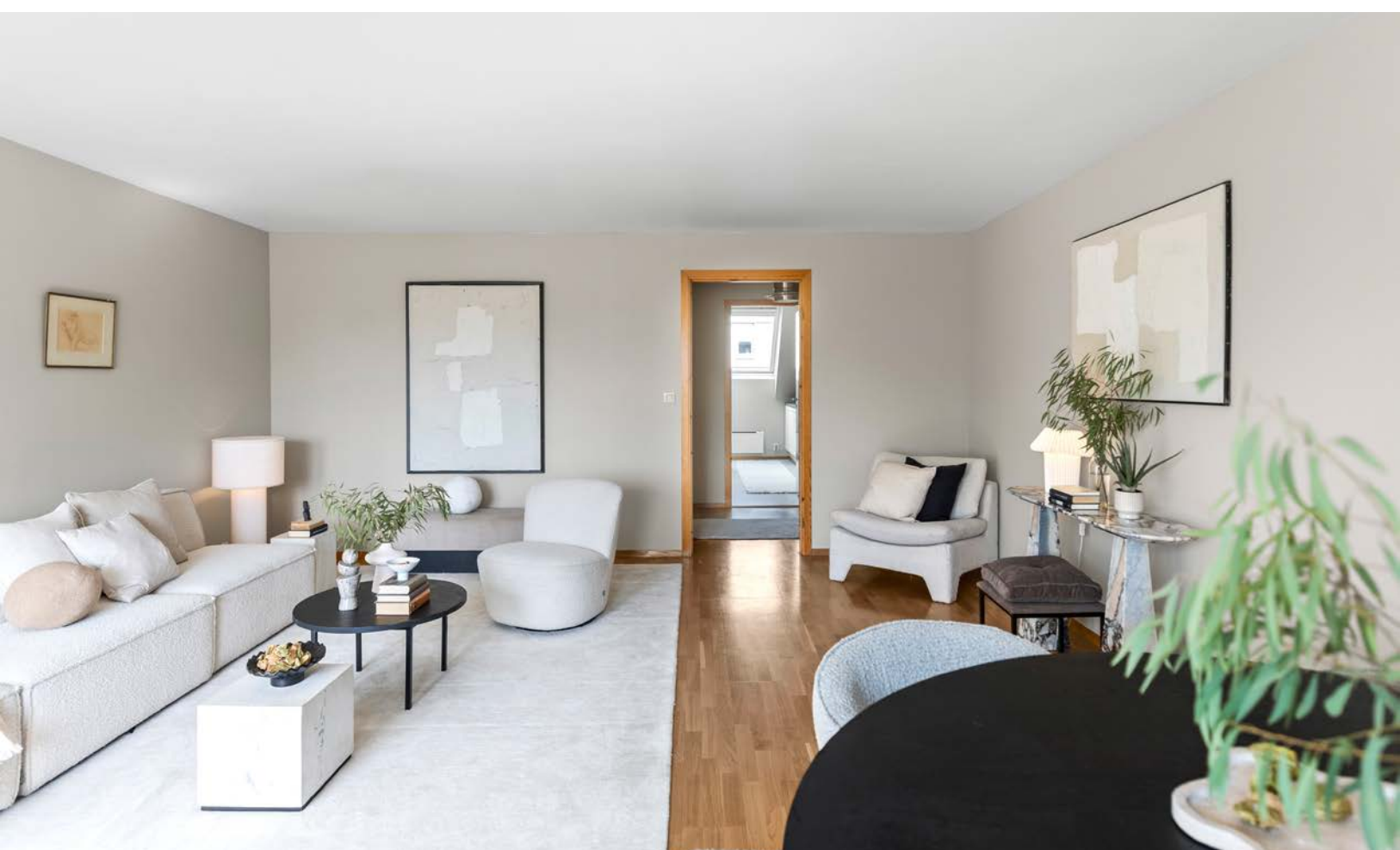
**Oppdragstaker**

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 884030862  
Torshovgata 8, 0476 OSLO

**Salgsoppgavedato**

12.09.2025

























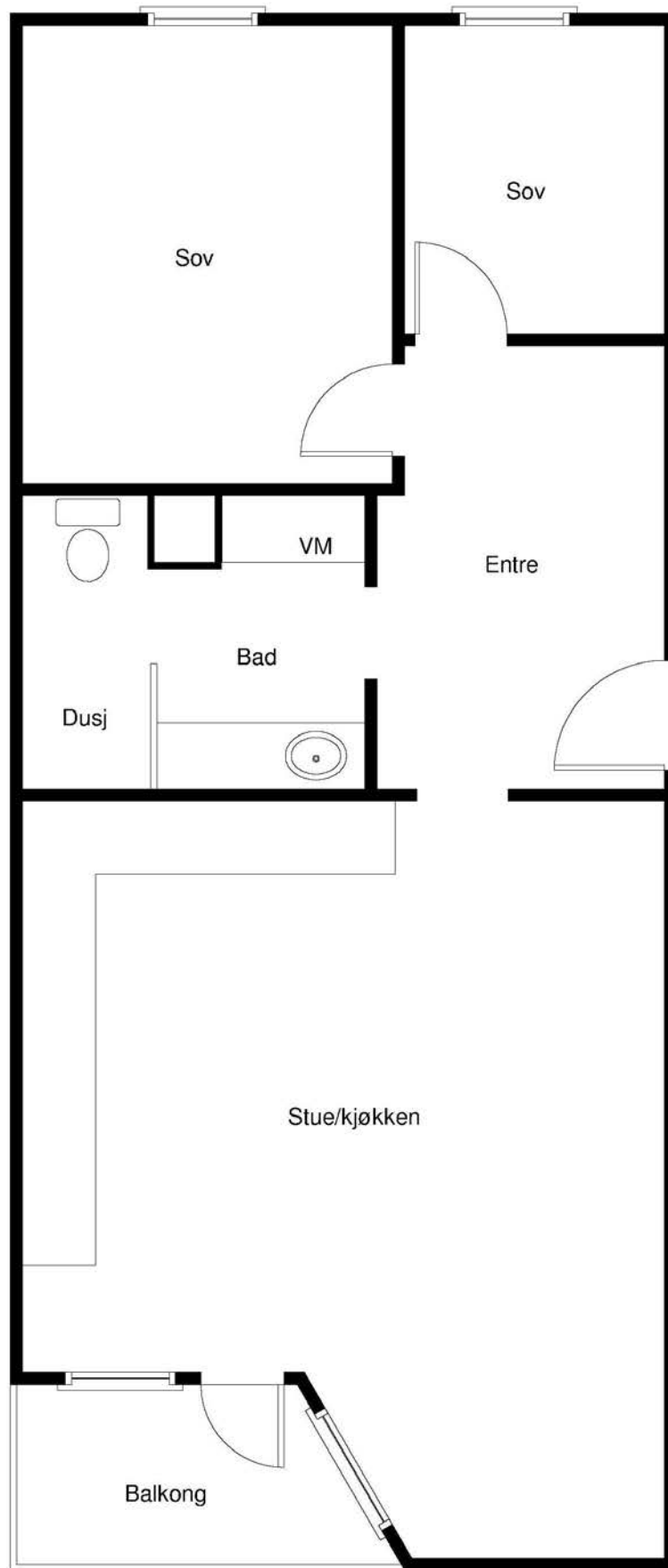






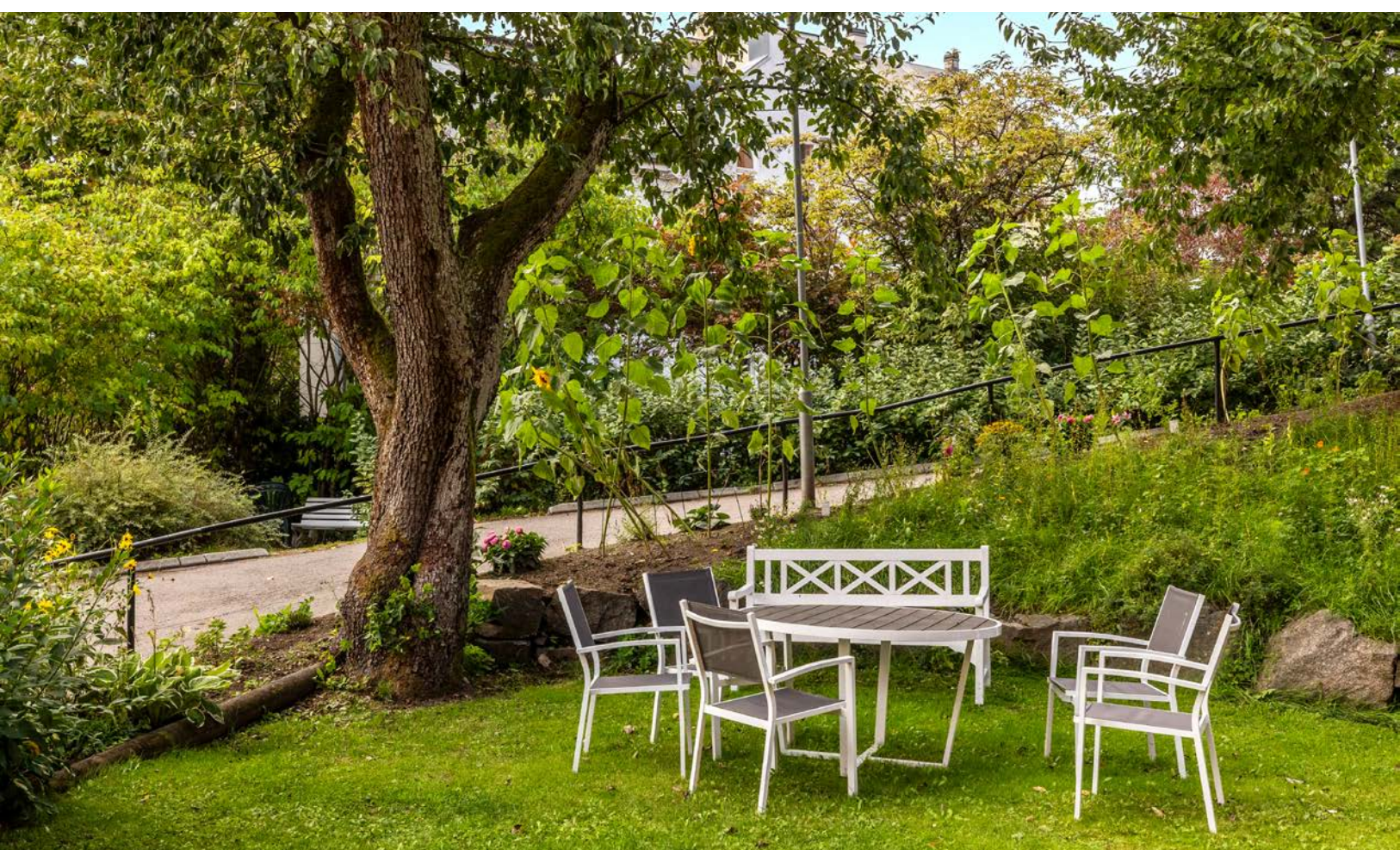






Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Lovisenberggata 4B, 0456 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 220, bnr. 60, snr. 46

**Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 22486-1023

Referansenummer: UG2246

Foretak: BUILTBY AS

Takstingeniør: Matias Utnem



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

**Rapportansvarlig**



Matias Utnem  
Uavhengig Takstingeniør  
post@buliltby.no  
920 59 064

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen har oppgraderte elementer, som vinduer fra 2022 og rehabilitert elektrisk anlegg fra 2016, men flere bygningsdeler og installasjoner har høy alder. Badet antas å være originalt fra byggeåret og har passert forventet levetid, og både vann- og avløpsrør vurderes å være modne for utskifting. Kjøkken og balkong viser tegn til slitasje, mens innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje. Samlet sett har boligen oppgraderingsbehov, særlig knyttet til våtrom, røranlegg og kjøkken, mens øvrige installasjoner fremstår funksjonelle.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer i stue fra 2022 med 3-lags isolerglass. På kjøkken og soverom er det takvinduer av typen Velux med 2-lags isolerglass, alder er ukjent. Balkongdøren har tilsvarende utførelse og kvalitet som vinduene i stuen. Boligen har en inngangsdør med kikkehull. Døren er oppgitt å være brann- og lydklassifisert. Boligen har utgang til balkong fra stue. Balkongdekket er belagt med fliser, og rekkverket er utført i mur og stål.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser på bad, belegg på kjøkken og bod, parkett ellers. Vegger: Malte pussede betongvegger og malte plater. Himling: Malt pusset betong, samt malte plater på bad.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Badet antas å være fra byggeåret 1991. Aktuell byggeforskrift på oppføringstidspunktet er byggeforskriftene fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppgraderinger. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speil over servant, belysning, uttak for strøm, gulvstående toalett, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Fravær av dokumentasjon på membran og tettesjikt gir usikkerhet knyttet til fuktsikring og konstruksjonsoppbygging. Ettersom badet antas å være fra byggeåret, har det passert normal levetid for våtrom, og det må påregnes oppgradering eller full utskifting. Dusjhjørne, toalett og servant fremstår som eldre, men uten åpenbare skader observert ved befaring. Opplegg for vaskemaskin er registrert. Risiko for skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

##### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er montert over- og underskap. Benkeplaten er utført med nedfelt dobbel oppvaskkum og ettgreps blandeblender. Det er plass til frittstående kjøleskap og komfyr. Under overskap er det integrert lys og strømuttak. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber og antas å være fra byggeåret. Stoppekran er plassert i bod, men det var ikke mulig for taksmann å stenge

denne ved befaring. Kun synlige rørinstallasjoner innenfor leiligheten er kontrollert. Skjulte føringer og installasjoner utenfor synlig område er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør i plast viser ingen tegn til lekkasje eller deformasjon.

Det er registrert synlige avløpsrør under vask på både kjøkken og bad. Rørene er av plast. Alder antas å være fra byggeåret.

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft skjer via spalter i vinduene.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. plassert i skap på kjøkkent.

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer. Anlegget ble rehabilitert i 2016. Det er fremlagt samsvarserklæring for anlegget.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

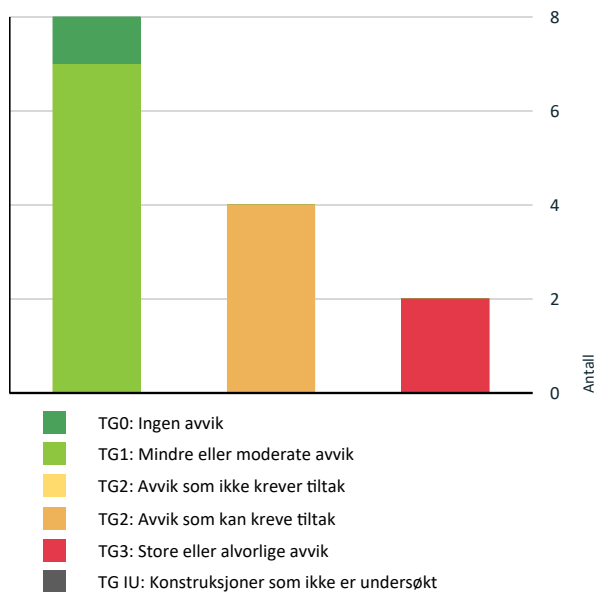
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

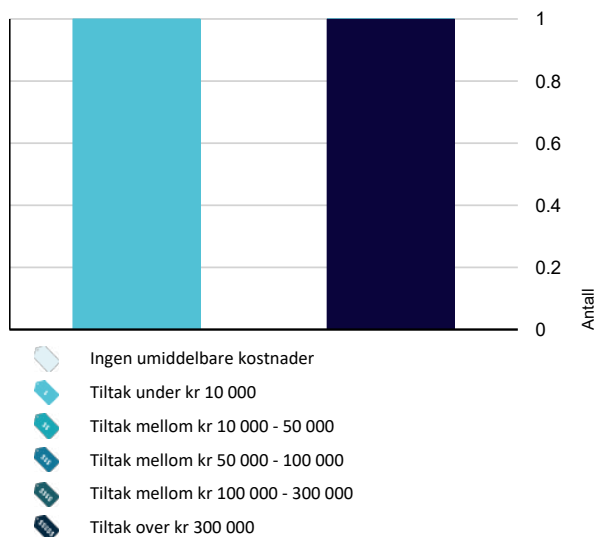
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1991

### UTVENDIG

#### **TG 1** Vinduer

Boligen har vinduer i stue fra 2022 med 3-lags isolerglass. På kjøkken og soverom er det takvinduer av typen Velux med 2-lags isolerglass, alder er ukjent. Balkongdøren har tilsvarende utførelse og kvalitet som vinduene i stuen.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### **TG 1** Dører

Boligen har en inngangsdør med kikkehull. Døren er oppgitt å være brann- og lydklassifisert.

#### **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har utgang til balkong fra stue. Balkongdekket er belagt med fliser, og rekkverket er utført i mur og stål. Rekkverkshøyden er målt til 100,5 cm. Avrenning skjer gjennom åpninger i rekkverket. Det er registrert bom under fliser ved balkongdøren. Tettesjikt ligger skjult i konstruksjonen, og det antas å være fra byggeåret.

##### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Flisene fremstår i brukbar stand, men registrert bom under fliser ved balkongdøren indikerer redusert vedheft. Dette kan over tid medføre oppsprekking, vanninntrenging og skader i underliggende konstruksjon. Da tettesjiktet ligger skjult og antas å være fra byggeåret, foreligger usikkerhet om tilstand og funksjon. Ettersom tettesjikt normalt har en begrenset levetid, er det grunn til å anta at dette har passert mer enn halve forventede levetid.

##### **Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2. Dette skyldes bom under fliser samt usikkerhet og alder på skjult tettesjikt. Byggforsk oppgir at flislagte balkongdekker og tilhørende tettesjikt normalt har en levetid på 20–40 år, avhengig av utførelse, materialbruk og vedlikehold. Siden tettesjiktet antas å være fra byggeåret, vurderes dette å ha passert mer enn halve forventede levetid, og det bør påregnes tiltak eller utskifting på sikt.

### INNSENDIG

#### **TG 2** Overflater

Gulv: Fliser på bad, belegget på kjøkken og bod, parkett ellers.  
Vegger: Malte pussede betongvegger og malte plater.  
Himling: Malt pusset betong, samt malte plater på bad.

Gulv i boligen består av parkett. Det er registrert slitasje i form av sår, riper og hakk. I stuen er det observert falming på deler av parketten. Vegger er nymalte og fremstår jevne. I himlingen er det registrert heksekost.

##### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Det er påvist hekkesot/støvkondens på overflater.

Parketten har normal bruksslitasje, men med tydelige merker og falming som reduserer overflatens estetiske kvalitet. Veggene fremstår nylig oppusset med jevn finish uten synlige skader eller avvik. Himlingen har heksekost, som er en vanlig forekomst i plateskjøter og ikke ansett som en konstruksjonsmessig skade, men et estetisk avvik.

##### **Konsekvens/tiltak**

- Overflater må rengjøres, for å fjerne hekkesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
- Tiltak:

TG 2 grunnlagt registrert slitasje.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

## 1 TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### 1 TG 3 Generell

Badet antas å være fra byggeåret 1991. Aktuell byggeforskrift på oppføringstidspunktet er byggeforskriftene fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppgraderinger. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speil over servant, belysning, uttak for strøm, gulvstående toalett, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Fravær av dokumentasjon på membran og tettesjikt gir usikkerhet knyttet til fuktsikring og konstruksjonsoppbygging. Ettersom badet antas å være fra byggeåret, har det passert normal levetid for våtrom, og det må påregnes oppgradering eller full utskifting. Dusjhjørne, toalett og servant fremstår som eldre, men uten åpenbare skader observert ved befarings. Opplegg for vaskemaskin er registrert. Risiko for skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

### 5. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er montert over- og underskap. Benkeplaten er utført med nedfelt dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er plass til frittstående kjøleskap og komfyr. Under overskap er det integrert lys og strømuttak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Innredningen fremstår som slitt og har tydelige bruksspor. Det er registrert fuktskadet belasting ved kjøleskap. Målinger har påvist forhøyede fuktverdier i gulvet ved kjøleskapet, noe som indikerer at det kan ha forekommet lekkasje eller kondens relatert til kjøleskapet. For øvrig vurderes innredning og utstyr å ha passert normal forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

TG 2, da det er registrert fuktskade og forhøyede fuktverdier ved kjøleskap i tillegg til generelt høy alder og slitasje.

Byggforsk oppgir at kjøkkeninnredninger normalt har en levetid på 20–30 år. Innredningen i boligen har passert denne alderen, og gjenværende levetid vurderes som utløpt. Fuktskadene indikerer behov for tiltak og mulig utskifting. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle følgeskader i gulvkonstruksjonen.



## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Vannrør er av kobber og antas å være fra byggeåret. Stoppekran er plassert i bod, men det var ikke mulig for takstmann å stenge denne ved befarings. Kun synlige rørinstallasjoner innenfor leiligheten er kontrollert. Skjulte føringer og installasjoner utenfor synlig område er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Rørene fremstår som eldre og har passert normal forventet brukstid. Kobberrør kan med alderen være utsatt for tæring, lekkasjer eller fortetning. Manglende funksjon på stoppekransen medfører en risiko og indikerer behov for utskifting eller reparasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Stoppekransen må utbedres.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 3, da stoppekransen ikke lot seg stenge.

Byggforsk oppgir at vannrør av kobber normalt har en levetid på ca. 40–60 år, avhengig av vannkvalitet, utførelse og vedlikehold. Da rørene er fra byggeåret, har de passert mer enn halvparten av forventet levetid, og restlevetiden vurderes som usikker. Stoppekransen bør kontrolleres og eventuelt skiftes. Det må påregnes utskifting av røranlegg på sikt.

Rørføringer og røرنettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Det er registrert synlige avløpsrør under vask på både kjøkken og bad. Rørene er av plast. Alder antas å være fra byggeåret.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør av plast har normalt god bestandighet, men ved høy alder øker risikoen for sprekke-dannelser, lekkasjer eller tetninger. Rørene som er synlige fremstår uten lekkasje ved befaring, men de har passert vesentlig del av forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2. Begrunnelsen er høy alder i forhold til forventet levetid, selv om det ikke ble registrert lekkasjer eller feil på undersøkelsestidspunktet.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft skjer via spalter i vinduene.

Løsningen er typisk for oppføringstidspunktet og vurderes å gi tilfredsstillende luftutskiftning under normale forhold. Mekanisk avtrekk bidrar til å fjerne fukt og lukt fra våtrom og kjøkken. Tilluft gjennom vindusspalter gir grunnleggende ventilasjon, men systemet er sårbart dersom spalter tettes eller vinduer holdes lukket.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. plassert i skap på kjøkkent.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer. Anlegget ble rehabilitert i 2016. Det er fremlagt samsvarserklæring for anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ikke oppgitt.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

# Tilstandsrapport

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

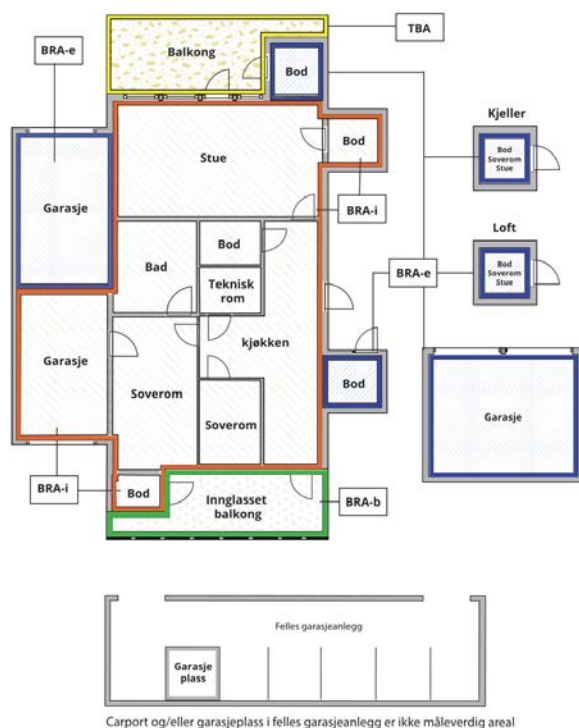
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 5. Etasje      | 63                            |                             |                            | 63  | 3                               |
| Kjeller        |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>63</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>3</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>67</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 5. Etasje | Entré, kjøkken, soverom, stue, bad, bod |                             |                            |
| Kjeller   |                                         | Bod                         |                            |

### Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller på ca 4m2.  
Balkong er målt til ca 3 m2

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7          |
| Kommentar                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
| Boligbygg med flere boenheter | <p>Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.</p> <p>Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.</p> <p>BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.<br/>BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.</p> <p>Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.</p> |            |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 03.9.2025 | Matias Utnem | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde            | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|---------|------------------|------------|
| 301 OSLO             | 220  | 60   |      | 46   | 2543 m² | Eiendomsverdi.no | Eiet       |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |         |                  |            |
| Lovisenberggata 4B   |      |      |      |      |         |                  |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |         |                  |            |

### Eiendomsopplysninger

---

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og tilbaketrukket område på Lovisenberg. Kort avstand til servicetilbud, rekreasjonsområder og kollektivtrafikk.

Kiellands Hus ligger på Alexander Kiellands Plass og her finner man Coop Mega, Vinmonopol, Baker Regal, Kiellands blomster, Ark, Fargerike, post, Nille, Apotek1 m.m.

Fine tur- og rekreasjonsområder i nærheten. Kort avstand til St. Hanshaugen og Stensparken som har serveringstilbud i sommerhalvåret. Videre er det fine turstier langs Akerselva.

Gangavstand til alle St. Hanshaugens fasiliteter, servicetilbud og hyggelige kafeer og spisesteder. Ikke langt unna ligger Vulkan, Oslos nye og hotte kultur- og kreative næringslivsenter med en park, skoler, hoteller, SATS, Oslos første mathall, restauranter og barer. Gangavstand til kjente Bogstadveien/ Hegdehaugsveien. Her finner man et bredt utvalg av butikker, en rekke spisesteder og cafeér samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Om tomten

Tomten  
Pent opparbeidet tomt med trær, busker og beplantning.

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

## Annet

### Parkering

Vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Leiligheten ligger i et område med beboerparkering.

### Romhøyder:

Kjøkken : 2,410

Soverom : 2,393

Stue: 2,395 Bad: 2,132

### Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 056,12,-

Herav:

Pr. dags dato Lån 2 162,00

Dugnadstillegg 50,00

Felleskostnader 2 625,12

OBOS OpenNet 219,00

### Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap: Bs Lovisenberggata 4 A-E

Organisasjonsnr: 875610562

Seksjonseier: Fremstad (bo), Astrid Berit

Medeier:

Leilighetsnummer: 46

Adresse: Lovisenberggata 4 B, 0456 OSLO

Seksjonsnummer: 46

Gnr. 220

Bnr. 60

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

## Byggemåte

Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjonen er i betong, forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater. Taket er utført som et mansardtak tekket med metallplater. Etasjeskillene er betongdekker.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

1 370 000

### År

1998

### Forsikring

**Selskap**

Tryg Forsikring

**Avtalenr**

8178957

**Type****Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Sameiets eiendom er forsikret i Trygg Forsikring. Forsikringen dekker bygningen og fellesarealer.

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 12.09.2025 |  |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Meglerfirma                                                                                             |                       |
| Aktiv EM Grefsen/Torshov                                                                                |                       |
| Oppdragsnr.                                                                                             |                       |
| 1004250050                                                                                              |                       |
| Selger 1 navn                                                                                           |                       |
| Hanne Dybwad                                                                                            |                       |
| Gateadresse                                                                                             |                       |
| Lovisenberggata 4B                                                                                      |                       |
| Poststed                                                                                                | Postnr                |
| OSLO                                                                                                    | 0456                  |
| Er det dødsbo?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |                       |
| Avdødes navn                                                                                            | Astrid Berit Fremstad |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |                       |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |                       |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                       |

Document reference: 1004250050

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1004250050

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Hanne Dybwad   | 1c43e8a86213214eb69ba<br>35bfc2f058d3c3489ae | 12.09.2025<br>16:24:52 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1004250050

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

# Nabolagsprofil

Lovisenberggata 4B - Nabolaget Lovisenberg - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Lovisenberg<br>Linje 37                            | 2 min<br>0.2 km |
| Adamstuen<br>Linje 17, 18                          | 9 min<br>0.8 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5                  | 5 min<br>2.2 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 7 min<br>2.5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                   | 9 min<br>3.2 km |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser     | 10 min<br>0.8 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>550 elever, 28 klasser            | 10 min<br>0.9 km |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>517 elever, 27 klasser        | 17 min<br>1.4 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser     | 12 min<br>1 km   |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Heltberg Bislett                                         | 15 min           |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser        | 16 min<br>1.3 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

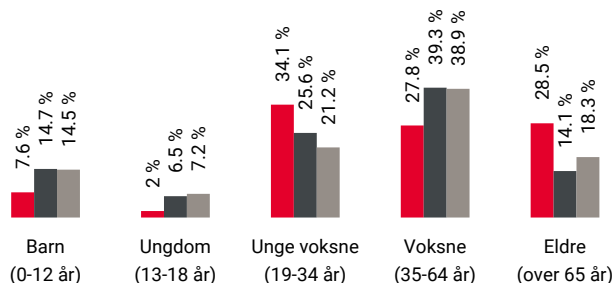
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Lovisenberg   | 762       | 661           |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Lovisenberg Diakonale barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Løkkeberg barnehage (1-5 år)<br>54 barn             | 6 min<br>0.5 km |
| Nvh-Barnehagen (1-5 år)<br>44 barn                  | 7 min<br>0.6 km |

## Dagligvare

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Joker Geitmyrsveien<br>Søndagsåpent | 3 min<br>0.2 km |
| Joker Fayesgate<br>Søndagsåpent     | 4 min<br>0.4 km |



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

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



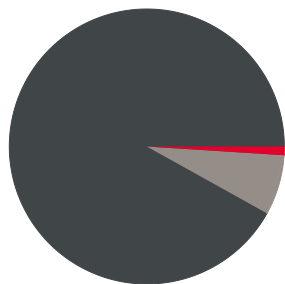
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

|                                |        |   |
|--------------------------------|--------|---|
| ⚽ Idioten balløkke             | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill                      | 0.5 km |   |
| ⚽ Evald Ryghs plass            | 8 min  | 🚶 |
| Ballspill                      | 0.6 km |   |
| 🚴 EVO Adamstuen                | 7 min  | 🚶 |
| 🚴 Fresh Fitness St. Hanshaugen | 10 min | 🚶 |

## Boligmasse



1% enebolig  
91% blokk  
7% annet

«Sentralt, stille og trygt»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



St.Hanshaugen Senter

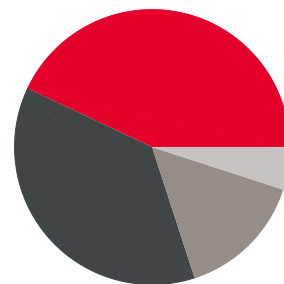
10 min 🚶



Lovisenberg Sykehusapotek

6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



43% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
15% 13-15 år  
5% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



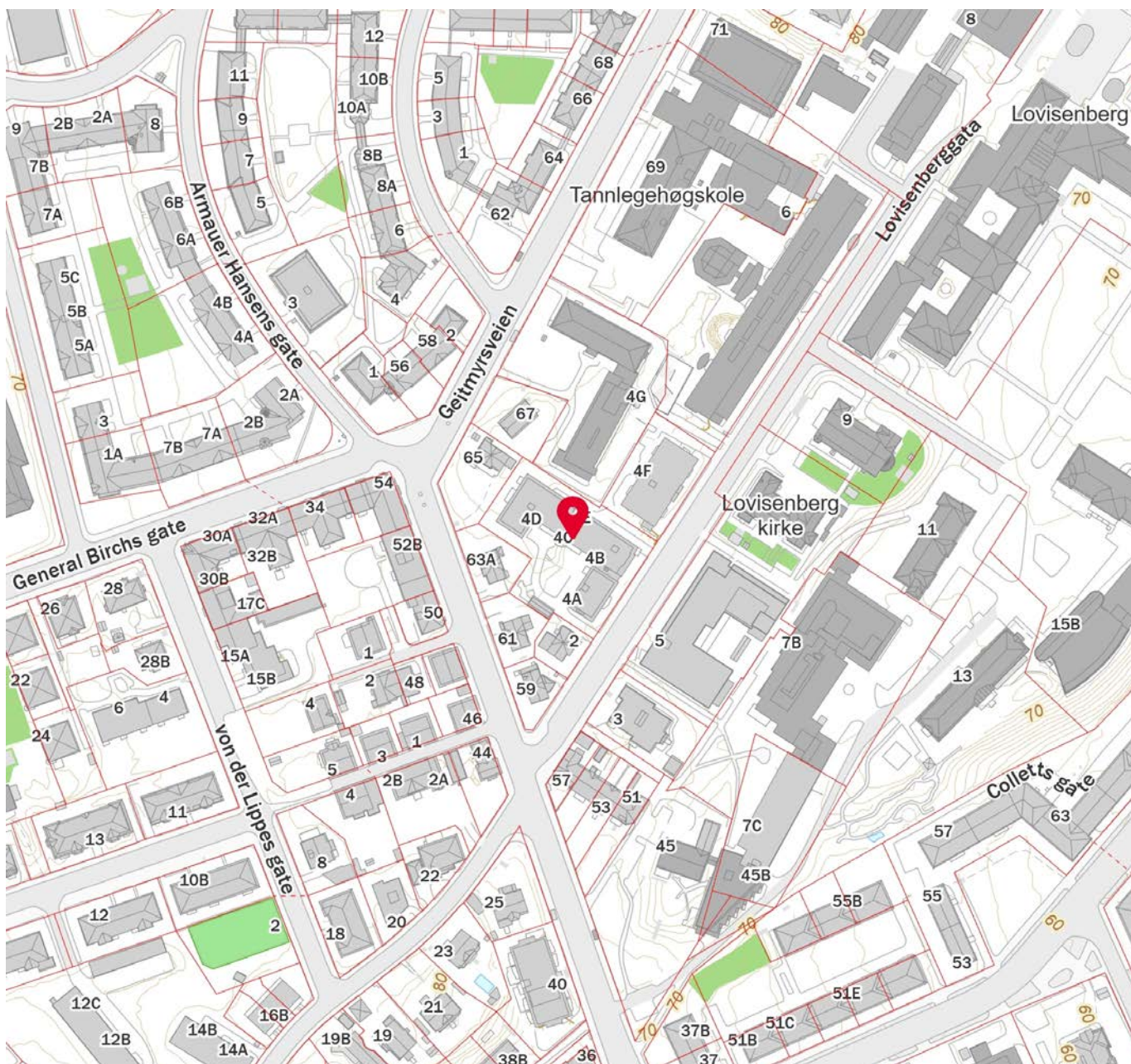
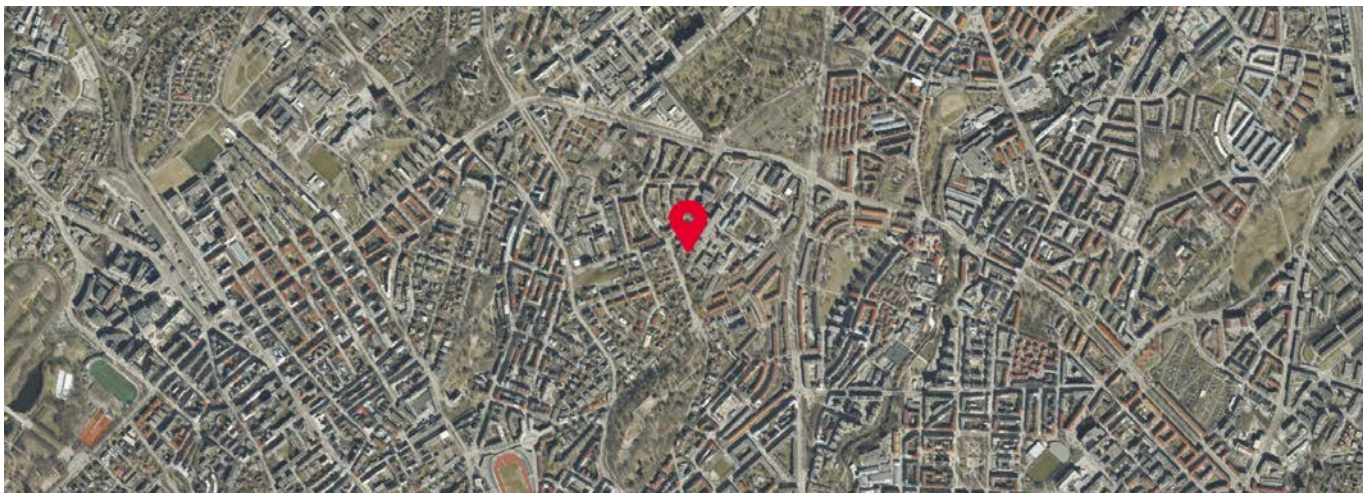
0%

73%

■ Lovisenberg  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

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





## 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. AVTREKKSVENTILATER** 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Lovisenberggata 4B  
0456 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christian Wahl

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 408 00 445  
**E-post:** christian.wahl@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre