NORDVIK

# Louises gate 17C

2 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Louises gate 17C

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 59 | Om boligen |
| 70 | Nabolagsprofil |
| 71 | Tilstandsrapport |
| 93 | Egenerklæringsskjema |
| 100 | Andre vedlegg |
| 151 | Kontaktinfo |
| 154 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 157 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 158 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 13.09.2026

# Nøkkelinformasjon



Elegant & tiltalende 3-roms med solrik balkong | Peis | V.v & fyring inkl | Tilbaketrukket beliggenhet | Parkeringsleie*

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 900 000,-** |
| Omkostninger | **173 590,-** |
| Totalpris | **7 073 590,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 074,-** |
| BRA-i | **55 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1938** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

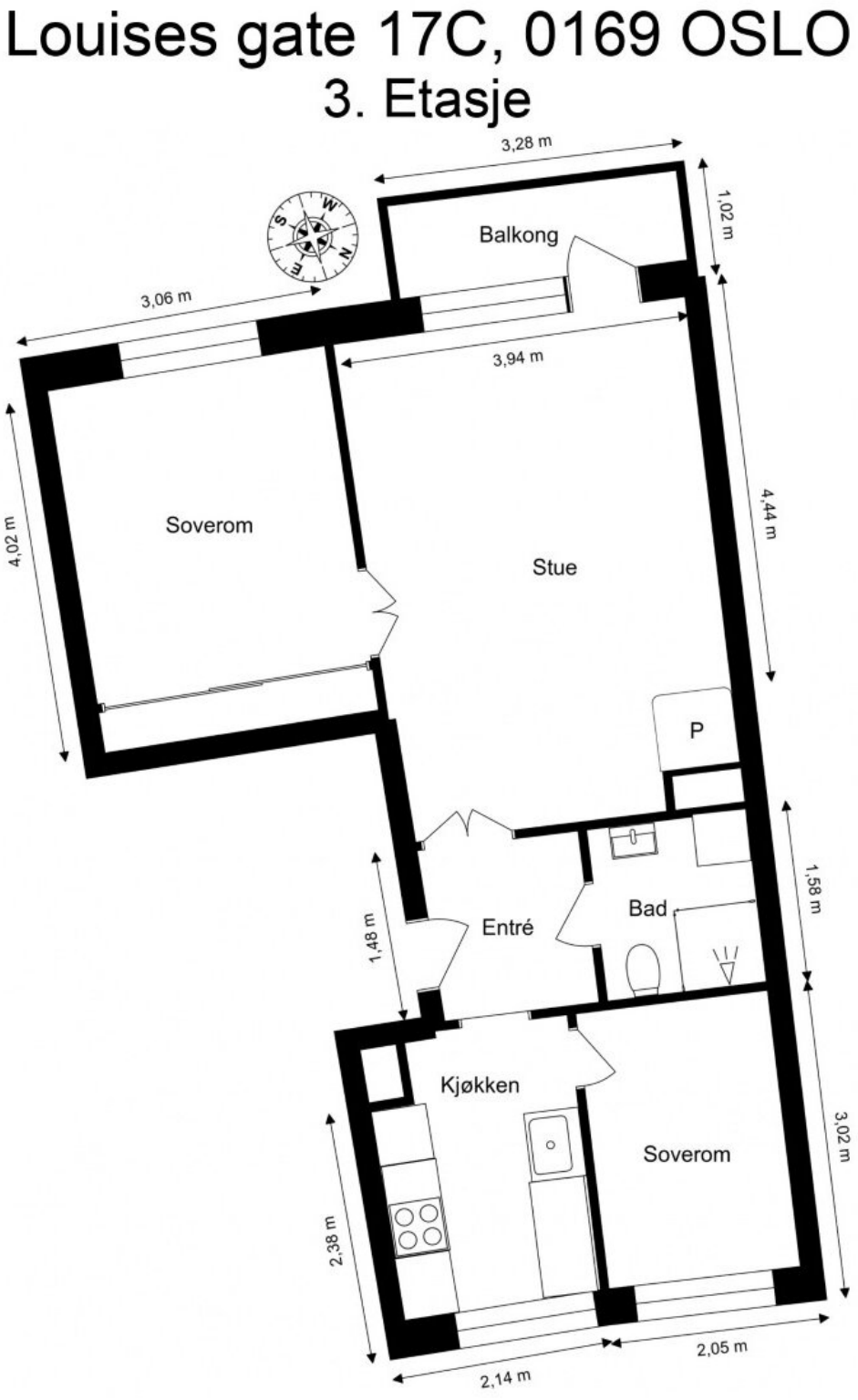
## Kort fortalt

Velkommen til en lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med ettertraktet beliggenhet i en rolig gate, på en høyde mellom Bislett og St. Hanshaugen. Boligen byr på en romslig stue med åpen peis og utgang til sørvestvendt balkong. Videre finner du separat kjøkken, to gode soverom, flislagt bad og entré. Her får du sjarmerende tregulv, delikate fargevalg og store vindusflater. Her bor du sentralt med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud, kaféer, restauranter og flotte grøntområder.

-Balkong på 3 kvm med gode solforhold
-Luftig utsyn
-Tregulv
-Delikat peis
-Bad renovert i 2017
-God takhøyde på 2,60 m
-To kjellerboder
-Pen og velholdt standard
-Varmtvann, fyring, kabel-TV og internett er inkludert
-Sykkelrom med inngang fra bakkeplan.
-Mulighet for leie av parkering

# Planløsning

**3. Etasje**
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm




Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


DØDEN ER ET SLIT
KYRRE ANDREASSEN
HEMMELIGE












































KitchenAid
gorenje


























OPG. C
OPG. B


TOYOTA
AURIS
TOYOTA
TOYOTA

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
36-0291/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Louises gate 17C, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 242, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Anne Tordal

**Kjøpesum og omkostninger**
6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
173 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
186 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 073 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 086 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1938

**Etasje**
3

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde er målt til 2,66 m i Kjøkken.

**Innhold**
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på til sammen 7 kvm.

**Standard**
Entré
Entréen er lys og praktisk utformet, med lys malte vegger og sjarmerende tregulv som videreføres inn mot stuen. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko, med knaggrekke, hattehylle og skohyller.

Stue
Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys. Rommet har sjarmerende tregulv og vegger malt i lyse, behagelige fargetoner. Den åpne peisen er sentralt plassert i rommet og tilfører et fint, klassisk preg. Stuen har god plass til en romslig sofagruppe med sofabord og TV-løsning, samt egen spiseplass med plass til et større spisebord. Mellom gangen og stuen er det flotte, sorte glassdører som gir et stilrent uttrykk og samtidig slipper lyset videre gjennom

boligen. Tilsvarende glassdører er også etablert mellom stuen og hovedsoverommet, noe som gir leiligheten et helhetlig uttrykk.

Fra stuen er det direkte utgang til boligens balkong. Den sørvestvendte balkongen er på ca. 3,37 kvm og byr på gode solforhold. Her er det plass til en hyggelig sittegruppe, og balkongen har et luftig og grønt utsyn. Balkongen ble rehabilitert i 2026 som en del av sameiets felles balkongprosjekt.

Kjøkken
Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte fronter og benkeplater i heltre. Kjøkkenet byr på gode oppbevaringsmuligheter i både skap og skuffer, samt rikelig med benkeplass på begge sider. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn, samt kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum i stål. Mellom benk og overskap er det lyse fliser som gir et enkelt og tidløst uttrykk. Kjøkkenet har vannstoppsystem og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det store vinduet sørger for godt med naturlig lys, og innerst ved vinduet er det etablert en hyggelig sitteplass – et perfekt sted for morgenkaffen.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet er romslig og lyst, med et stort vindusparti som sørger for godt med naturlig lys. Rommet har sjarmerende tregulv og vegger malt i en lun, dempet fargetone. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og øvrig ønsket møblement. Langs den ene veggen er det etablert en stor garderobeløsning med skyvedører, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. De sorte glassdørene mot stuen gir rommet et stilrent uttrykk og bidrar til en fin sammenheng mellom rommene.

Soverom nummer to
Soverom nummer to er også av god størrelse og har et stort vindusparti som sørger for godt med naturlig lys. Rommet har sjarmerende tregulv og vegger malt i en behagelig grønnfarge. Det er god plass til seng og øvrig ønsket møblement, som kommode eller garderobeløsning. Rommets størrelse gjør det godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad
Badet er flislagt og ble renovert i 2017 (det foreligger ferdigattest på badet datert 16.03.2017). Badet består av elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket. Innredningen består av servant med oppbevaringsplass, speilskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Dusjen er utstyrt med både hånddusj og takdusj. Det er også opplegg for vaskemaskin.

**Parkering**
Boligsameiet disponerer 8 parkeringsplasser som leies ut.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift A/S Bytte av dusjsett, bytte av kjøkkenkran og installasjon av waterguard.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Badet ble renovert i 2017 eller 2018 før forrige eie.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Usikker på om det fins tilgjengelig.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pr nå renoveres sydvendte balkonger og nordvendte brannbalkonger av Thorendahl AS og det skal ferdigstilles ila oktober-26.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved en lekkasje i kjeller i 2024 (litt usikker på året) ble boligsameiet's rørlegger tilkalt og lekkasjen stoppet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Har aldri brukt peisen da leiligheten er så varm. Har opplevd å kjenne noe røyklukt når naboer fyrer i peisen, og at det er forbigående. Vet ikke om det er dårlig trekk da jeg aldri har fyrt i peisen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Vært problemer med brannbalkongene og at vannet ikke har rent ned pga løv. Dette er nå under utbedring.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Vann og avløpsetaten skal i høst forbedre tilgangen til brannvann og legge nye rør i de de gamle rørene via kummene og det vil da bli graving i gata ifm dette.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Utbedring av balkonger gjøres ved ekstrainnbetaling fra hver seksjon etter størrelsesbegrensning. For min seksjon utgjorde det kr 97.124,- og ble betalt i juni -26.

**Byggemåte**
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og har 2-lags glass.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører: Brann- og lydklassifisert entrédør med glassfelt. Døren er merket B30, og glasset er merket 18 mm Pyrostop II isoler. Balkongdør er malt tredør med isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Sørvestvendt balkong utført i betong, med betongrekkverk og beslag på toppen. Dekket er overflatebehandlet med epoxy eller tilsvarende.

Balkongen er målt til ca. 3,37 m². Eier opplyser at balkongen er rehabilitert i 2026 som del av sameiets felles balkongprosjekt.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,99 m, og høyde til terreng til ca. 9,34 m.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og kjøkken. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Kjøkken
ca 11mm fra hjørne til hjørne.
ca 11mm innenfor 2 meter.

Stue.
ca 13 mm  fra hjørne til hjørne.
ca 5 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er pipe i teglstein og åpen peis.

TG2
Innvendige dører
Det er registrert mindre skade/slitasje på karm, og døren kniper mot karm ved betjening.
Konsekvens/tiltak: Forholdet har hovedsakelig betydning for funksjon og overflate. Døren bør justeres, og skadet karm kan utbedres ved behov.

Etasje - Bad  - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Etasje - Bad  - Overflater, vegger og himling
Det er registrert én sprukket flis i dusjsonen. Det er også registrert riss og misfarging i enkelte fuger, mindre saltutslag og misfarging/svertesopp i enkelte elastiske fuger. Enkelte fliser har bom/hulrom under. Det er også observert sorte streker/merker i enkelte fliser, uten at disse fremstår som sprekker. Det er videre registrert mangelfull tilslutning ved dekklokk/rosett rundt en gjennomføring.
Konsekvens/tiltak: Forholdene bør holdes under oppsikt. Sprukket flis og fliser med bom kan over tid få redusert feste og bør utbedres ved behov. Ved eventuell utskifting må underliggende tettesjikt ivaretas.

Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er registrert riss/åpninger og lokalt mangelfull fugemasse i enkelte gulvfuger i dusjsonen. Det er også registrert åpning/sprekker i elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg.
Konsekvens/tiltak: Fugene bør vedlikeholdes og utbedres. Skadede fuger kan gi økt vannbelastning på underliggende konstruksjon. Ved gjentatt sprekkdannelse bør årsaken til bevegelsene undersøkes nærmere.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk avtrekk for bedre fjerning av fuktbelastet luft. Mulighet for og utførelse av mekanisk avtrekk må avklares med sameiet før installasjon, da ventilasjonskanaler og felles ventilasjonssystem kan være felles bygningsdel.

Innvendige avløpsrør
Det er registrert begrenset avrenning fra servant på bad, med gurgling i avløpet.
Konsekvens/tiltak: Avløpet bør kontrolleres og eventuelt renses for å avklare årsaken til redusert avrenning og gurgling.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Helse, miljø og sikkerhet
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe på stort soverom følger ikke med.

Selger opplyser at vaskemaskinen fra AEG som er ny fra 2022 er til salgs hvis ønskelig.

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

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

**Adgang til utleie**
Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon når leieperioden er lengre enn 3 måneder. Styret kan gjøre unntak for leieperiode under 3 måneder. Bestemmelsen 2 omfatter ikke utlån til nær familie, men hvis varigheten er lenger enn 2 uker, skal styret orienteres. Leietakere kan ikke leie eller låne ut den leide seksjonen videre til andre. Sameiets styre og forretningsfører skal ha melding om alle overdragelser og utleieforhold i så god tid i forkant som mulig. Ved utleie er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å melde varighet på utleieforholdet, oppsigelsesfrist, navn på samtlige leietagere, samt deres telefonnumre og e-postadresser. Ved utleie plikter seksjonseier å gjøre leietager kjent med alle sameiets vedtekter og reglementer.

# Energi og oppvarming

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

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

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

**Oppvarming**
Leiligheten varmes opp via radiatorer og peis.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 125 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 074,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring, TV/internett, vaktmester, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 516 240,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 064 960,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Boligsameiet Louisesgate 17, orgnr. 997 697 553

**Om sameiet**
Sameiets navn er Boligsameiet Louisesgate 17, og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 242 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.6.1976. Sameiet består av 24 boligseksjoner.

Hentet fra årsberetning for 2025:
4. Saker til behandling
b. Vedlikehold av balkonger og brannbalkonger
Styret orienterte om planlagt oppussing av balkonger og brannbalkonger, med Thorendal som valgt entreprenør.

Planlagt oppstart var slutten av juli. Balkongprosjektet ble ferdig til 1.sept - 26 og alle stillasene var nede lørd. 5/9-26.

Vedtak 1 – Gjennomføring av oppussing
Enstemmig vedtatt (11 av 11) at oppussing av balkonger og brannbalkonger gjennomføres i tråd med styrets forslag.

Vedtak 2 – Finansiering
Alternativ i kolonne C i Excelark i innkalling ble vedtatt med 9 stemmer for og 2 mot. Sameierne dekker hele kostnaden på kr 2 697 893, fordelt etter fordelingsbrøk. Egenfinansiering anbefales. Tidspunkt for innbetaling er ikke besluttet på årsmøtet.

Begrunnelse for valg av fullfinansiering fra sameierne (kolonne C)
Sameiets buffer ligger på i underkant av kr 500 000. Årsmøtet ønsker ikke å nærme seg null på driftskontoen, blant annet av følgende grunner:
-Varmtvannspumpen må sannsynligvis byttes, og dette kan bli en prosess som må gjennomføres raskt.
-Balkongprosjektet kan bli dyrere enn forespeilet. Balkongene er gamle, og det er usikkert om armeringsstålet har rustet, om det er store strukturelle skader, eller om arbeidet i hovedsak vil bestå i fjerning av murpuss og maling/epoxy-behandling.
-Ved å beholde bufferen unngår sameiet sannsynligvis en ny finansieringsrunde dersom det skulle påløpe uforutsette kostnader; disse kan da dekkes av felles midler.

Selger opplyser at utbedring av balkonger gjøres ved ekstrainnbetaling fra hver seksjon etter størrelsesbegrensning. For denne seksjonen utgjorde det kr 97.124,- og ble betalt av selger i juni -26. Per nå renoveres sydvendte balkonger og nordvendte brannbalkonger av Thorendahl AS og det skal ferdigstilles ila oktober-26.

5. Diverse saker til orientering
a. Bytte av forretningsfører: Bytte til OBOS bekreftet og tatt til orientering.
b. Justering av felleskostnader: Tatt til orientering. Styret vil undersøke muligheten for rimeligere vaktmester- og revisjonstjenester gjennom OBOS' samarbeidspartnere.
c. Revisor: Styret vil etter overgang til OBOS undersøke muligheten for å bytte til anbefalt revisor gjennom OBOS. Bytte er ikke besluttet og må vedtas av årsmøtet. Det kan bli aktuelt med et ekstraordinært årsmøte, alternativt utsettes saken til neste ordinære årsmøte.
d. Varmtvann: Det er utfordringer med varmtvannet og feil på Hafslunds anlegg. Varmtvannspumpen må sannsynligvis byttes.
e. Rørfornying: Styret vil begynne å undersøke behov for rørfornying, og vil bestille tilstandsrapport fra en kvalifisert leverandør.
f. Parkering: Tatt til orientering.

6. Eventuelt

-Papp/renovasjon: Papp-containeren blir ofte overfylt og dermed ikke hentet. Sameierne oppfordres til å dele opp papp i mindre biter – særlig ved store leveranser – eventuelt lagre papp i boden til etter tømming, eller levere direkte på renovasjonsstasjon.
-Vinduer: Det ble oppfordret til å informere naboer ved planlagt utskifting av vinduer, slik at flere kan slå seg sammen og oppnå bedre pris.
-Tagging: Det har vært problemer med tagging på enden av A-bygget. Styret planlegger planting av høye busker i potter for å gjøre veggen mindre eksponert som «lerret».

Årsberetning 2025
Styret har i løpet av det siste året hatt ett møte cirka hver annen måned. Møter avholdes etter behov. Det har ikke blitt gjennomført noen store prosjekter i 2025, men styret har arbeidet videre med planlegging av vedlikehold av balkonger og brannbalkonger. Styret forventer at det i noenlunde nær fremtid vil være behov for vedlikehold av byggets røranlegg. Som følge av flytting og dødsfall har det vært noe endringer i styresammensetning ila. året. Det har blitt fjernet tagging på mineralpussen ned mot Louises Gate. Styret håper man på dugnad i 2026 vil kunne gjennomføre tiltak, beplantning mv. langs denne veggen for å gjøre den mindre eksponert for tagging.

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har p.t. ingen felles lån.

Sameiet har p.t. ingen felles lån.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 168 381,-.

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.
Juridiske personer kan ikke kjøpe eller erverve eierseksjoner i sameiet.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for øvrige brukere av eiendommen. Dyr må ikke slippes løs i trappeoppgangene, men bæres eller has i bånd.

**Sameiets forsikring**
IF
Polisenr. SP609934.13.1

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 448 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Bislett og St. Hanshaugen i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød, Kaffebrenneriet, apotek, flere dagligvarebutikker, St. Lars og Café Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Den nærmeste er Coop extra, Kiwi, Bunnpris, Coop Mega og Joker (søndagsåpent).

God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern og Høgskolen i Oslo. På Bislett finnes bussholdeplass for 21-bussen som tar deg til Grunerløkka, Carl Berner, Solli Plass, Aker brygge/Tjuvholmen m.m..

Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Smalhans m.fler. Få minutters gange også til sentrum og Majorstuen med Norges mest kjente handlegate Bogstadveien/Hegdehaugsveien.

Området byr på flere flotte parker og gode turmuligheter. St. Hanshaugen park ligger like i nærheten og er et populært samlingspunkt med store grøntarealer og flott utsikt over byen. Det er også kort vei til Stensparken og Idioten, som er populære rekreasjonsområder særlig i sommerhalvåret. Parkene byr på fine gressplener med gode muligheter for både avslapning, piknik og aktiviteter. Flere av områdene har også lekeplasser for barn, og ved St. Hanshaugen park og Stensparken finnes det hyggelig uteservering.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane.

For studenter ligger OsloMET kun få minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 18.06.1940. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for renovering av våtrom datert 16.03.2017.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker -
Mikkel Doblougs gate - rehabilitering av vannledninger
Saksnummer 2026/09887 - Byggesak
Mottatt sak 03.09.2026
Status Under behandling

Louises gate 11/ Mikkel Doblougs gate 9 - fORELØPIG SAK Felling av trær i skråning
Saksnummer 2026/04916 - Byggesak
Mottatt sak 30.04.2026
Status Under behandling

Martinus Lørdahls plass, Sofies gate og Louises gate - bekymringsmelding - Setningsskader og ustabile grunnforhold
Saksnummer 2025/09464 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551521
Status Under behandling

Sofies gate 29, 31, 33, 35 og 37 - bruksendring av boder på loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 2025/13118 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555662
Status Under behandling

Colletts gate 13A, 13B - bruksendring fra næringsareal til boligareal
Saksnummer 2025/07827 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202552759
Status Under behandling

Eugenies gate 10 - forhåndskonferanse - innvendig ombygging og bygging av nytt tilbygg - Bolteløkka skole
Saksnummer 2026/07757 - Byggesak
Mottatt sak 02.07.2026
Status Under behandling

- Plansaker -
Detaljregulering , Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2
Saksnummer 2025/06772 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202207037
Status Under behandling
Sykkelinfrastruktur på strekningen skal oppgraderes. Dette vil medføre fjerning av ca. 100 parkeringsplasser. Oppgraderingen vil også innebære bedring for gående, samt bedre håndtering av overvann.

Detaljregulering , Eugenies gate 12
Saksnummer 2025/06815 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202009589
Status Under behandling
Hensikten med planen er å legge til rette for en utvidelse av Bolteløkka skoles skolegård og skape en møteplass tilrettelagt for naturbasert lek, aktivitet og rekreasjon for folk i alle aldre, og sikre gode forbindelser fra skolegård og gatene for øvrig. Tiltak i planområdet skal etableres slik at landskapet, vegetasjon og naturpreg i størst mulig grad ivaretas i både anleggs- og driftsfase.

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

301/217/242/14:
21.05.1938 - Dokumentnr: 302454 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:242
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1985 - Dokumentnr: 78001 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:242
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2026 - Dokumentnr: 991449 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.05.1976 - Dokumentnr: 510022 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 359/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

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

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

**Verneklasse/SEFRAK**
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Viktig informasjon om budgivning**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

foreta oppgjør.

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 14. september 2026

**Ansvarlig megler**
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

**Meglerforetaket**
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Louises gate 17C

Nabolaget Bislett - vurdert av 261 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>341 elever, 18 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| **IIa skole (1-7 kl.)**<br>575 elever, 28 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)**<br>510 elever, 27 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| **Kristelig gymnasium grunnskole...**<br>408 elever, 30 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>416 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| **Heltberg Bislett** | 7 min |
| **Kristelig gymnasium**<br>450 elever, 15 klasser | 7 min<br>0.6 km |

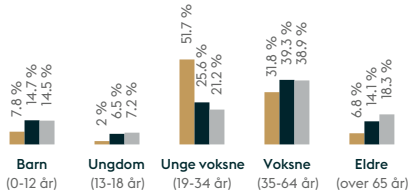
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Colletts gate**<br>Linje 37 | 3 min<br>0.2 km |
| **Bislett**<br>Linje 17, 18 | 5 min<br>0.4 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 19 min<br>1.6 km |
| **Nationaltheatret**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 19 min<br>1.6 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.1 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Melkeveien barnehage (1-6 år)**<br>71 barn | 7 min<br>0.6 km |
| **Lille Bislett SiO (0-5 år)**<br>59 barn | 7 min<br>0.6 km |
| **Langaard barnehage (1-5 år)**<br>49 barn | 7 min<br>0.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bislett | 2 464 | 1 714 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**
Høflige 59/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Bolteløkka - flerkativitetssal | 3 min |
| St. hanshaugen balløkke | 6 min |
| The Work Out | 5 min |
| SATS Bislett | 6 min |

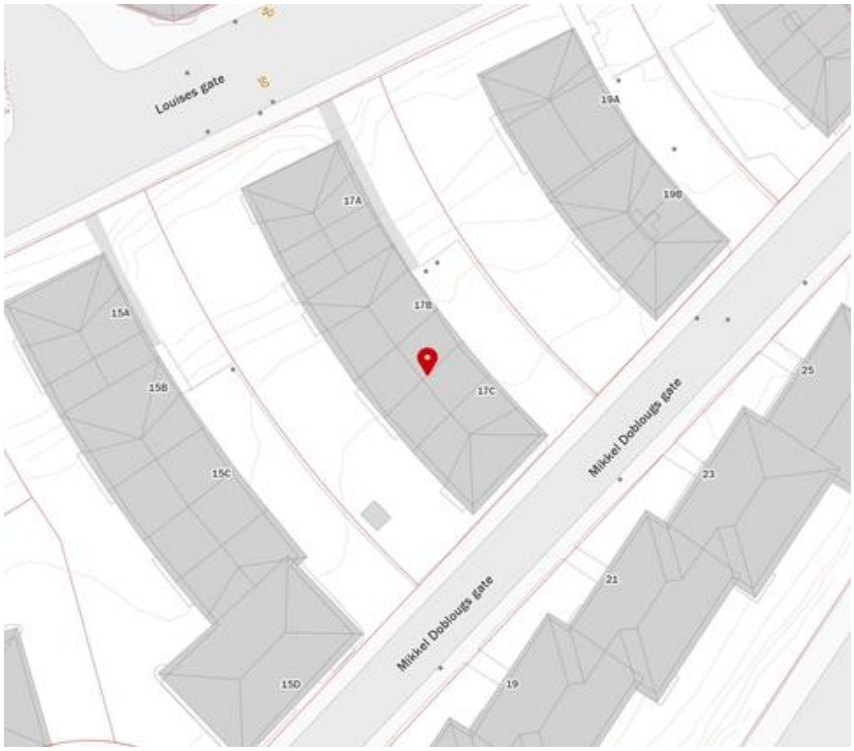
*«Nærhet til sentrum og t-bane som fører en greit til marka og strand/sjø. Trygt område»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Louises gate 17C , 0169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 242, snr. 14

**Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 55 m²**




Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

**Befaringsdato:** 04.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1621 **Eiendomsverdi ref nr:** TQ4628

**Foretak:** Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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.

# Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



**Rapportansvarlig**



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

# 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms selveierleilighet med to soverom.

Leiligheten har BRA-i 55 m². Det medfølger to boder i kjeller med samlet BRA-e på 7 m². Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Badet er opplyst renovert i 2017 eller 2018, før nåværende eiers eiertid. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet.

Leiligheten har en sørvestvendt balkong på ca. 3,37 m². Balkongen er rehabilitert i 2026 som del av sameiets felles balkongprosjekt. Eier opplyser at arbeidene ble ferdigstilt og stillasene fjernet 4.–5. september 2026.

Leiligheten fremstår med normal standard og bruksslitasje sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Enkelte bygningsdeler og overflater har registrerte forhold som er nærmere beskrevet i rapporten. Rapporten må leses i sin helhet.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte vinduer med 2-lags glass, brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre med isolerglass. Det er sørvestvendt balkong i betong med betongrekkverk og overflatebehandlet dekke.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har innvendige overflater med furugulv, malte glatte veggflater og betongvegger, samt malte himlinger. Etasjeskiller er antatt utført som betongdekke. Det er teglsteinspipe med åpen peis, og innvendige dører består hovedsakelig av malte glatte dører, enkelte ståldører og dører med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Badet er flislagt på gulv og vegger, med malt himling. Det er elektriske varmekabler, plastsluk, veggmontert toalett, servantinnredning, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Badet er opplyst renovert i 2017/2018.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn, samt kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum i stål. Det er montert vannstoppsystem og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har innvendige vannledninger med rør-i-rør og kobberrør i sjakt, samt synlige avløpsledninger i PP-plast og felles avløpsstamme i støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon, sentral varmtvannsberedning og radiatorer med vannbåren varme. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappeoppgang.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

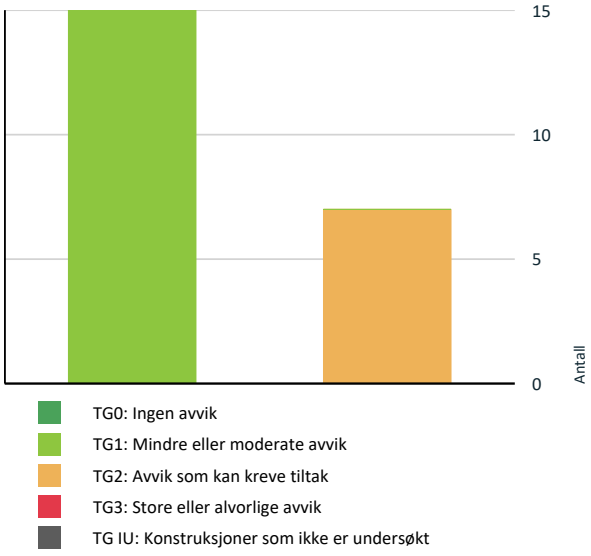
### Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1938

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Objektet benyttes som bolig.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Modernisering | 2017/2018: Bad opplyst renovert før nåværende eiers eiertid. Eksakt årstall og utførelse er ikke dokumentert.<br><br>2024, usikkert årstall: Sameiets rørlegger utbedret en lekkasje i kjeller. Dette gjelder fellesanlegg og er ikke en modernisering av selve leiligheten.<br><br>2024: Takdusj, kjøkkenbatteri og dobbel lekkasjesikring/Aqualarm installert av Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS. Arbeidet er dokumentert med faktura datert 26.01.2024.<br><br>2026: Sydvendte balkonger og nordvendte brannbalkonger er rehabilitert av Thorendahl AS. Eier opplyser at arbeidene ble ferdigstilt og stillasene fjernet 4.–5. september 2026. Kostnad for seksjonens andel er dokumentert med faktura fra sameiet. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør med glassfelt. Døren er merket B30, og glasset er merket 18 mm Pyrostop II isoler. Balkongdør er malt tredør med isolerglass.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Sørvestvendt balkong utført i betong, med betongrekkverk og beslag på toppen. Dekket er overflatebehandlet med epoxy eller tilsvarende.

Balkongen er målt til ca. 3,37 m². Eier opplyser at balkongen er rehabilitert i 2026 som del av sameiets felles balkongprosjekt.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,99 m, og høyde til terreng til ca. 9,34 m.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er av furu.

_____

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene har malte, glatte flater og betongvegg. Himlingen har malte, glatte flater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og kjøkken. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Kjøkken
ca 11mm fra hjørne til hjørne.
ca 11mm innenfor 2 meter.

Stue.
ca 13 mm  fra hjørne til hjørne.
ca 5 mm innenfor 2 meter.

# Tilstandsrapport

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

### Radon

**Beskrivelse**

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

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er pipe i teglstein og åpen peis.

**Vurdering av avvik:**

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte glatte dører, ståldører med glassfelt i enkelte dører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert mindre skade/slitasje på karm, og døren kniper mot karm ved betjening.

**Konsekvens/tiltak**

• Forholdet har hovedsakelig betydning for funksjon og overflate. Døren bør justeres, og skadet karm kan utbedres ved behov.



### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier opplyser i egenerklæringen at det ikke er eller har vært registrert insekter eller skadedyr i boligen eller tilhørende bygninger.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Badet er opplyst renovert i 2017 eller 2018, før nåværende eiers eiertid. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Aktuell teknisk forskrift ved rehabiliteringen er derfor ikke dokumentert.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Eier opplyser at badet ble renovert i 2017 eller 2018, før nåværende eiertid.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert én sprukket flis i dusjsonen. Det er også registrert riss og misfarging i enkelte fuger, mindre saltutslag og misfarging/svertesopp i enkelte elastiske fuger. Enkelte fliser har bom/hulrom under. Det er også observert sorte streker/merker i enkelte fliser, uten at disse fremstår som sprekker. Det er videre registrert mangelfull tilslutning ved dekklokk/rosett rundt en gjennomføring.

**Konsekvens/tiltak**

• Forholdene bør holdes under oppsikt. Sprukket flis og fliser med bom kan over tid få redusert feste og bør utbedres ved behov. Ved eventuell utskifting må underliggende tettesjikt ivaretas.

# Tilstandsrapport






ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket ca. 10 mm. Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til senter sluk. Målingene viser fall mot sluk i dusjsonen, samt ca. 12 mm fall over 1 meter på øvrig målt gulvareal.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert riss/åpninger og lokalt mangelfull fugemasse i enkelte gulvfuger i dusjsonen. Det er også registrert åpning/sprekker i elastisk fuge i overgang mellom gulv og vegg.

**Konsekvens/tiltak**

• Fugene bør vedlikeholdes og utbedres. Skadede fuger kan gi økt vannbelastning på underliggende konstruksjon. Ved gjentatt sprekkdannelse bør årsaken til bevegelsene undersøkes nærmere.

# Tilstandsrapport






ETASJE > BAD

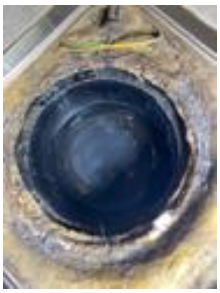
## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk i dusjsonen. Det er observert butylmansjett ved sluket. Øvrig membransystem og utførelse av vanntett sjikt er ikke dokumentert og kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Badet er opplyst renovert i 2017/2018.

Målt høydeforskjell fra topp flis ved terskel til senter sluk er ca. 32 mm.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Takdusj er skiftet i 2024. Arbeidet er dokumentert med faktura fra Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

**Vurdering av avvik:**

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres mekanisk avtrekk for bedre fjerning av fuktbelastet luft. Mulighet for og utførelse av mekanisk avtrekk må avklares med sameiet før installasjon, da ventilasjonskanaler og felles ventilasjonssystem kan være felles bygningsdel.

ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er utført overflatesøk med fuktindikator inne i inspeksjonsluke i gulv, uten utslag på forhøyede verdier. Hulltaking er ikke foretatt.



# KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn, samt kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum i stål. Det er montert vannstoppsystem.

Eier har fremlagt faktura som dokumenterer utskifting av kjøkkenbatteri og installasjon av lekkasjesikring i 2024. Kjøkkenets alder er ikke dokumentert.

Merknad: Det er registrert mindre bruksslitasje/skader på kjøkkeninnredningen, blant annet enkelte avskallinger i kant på sideplate/front og mindre åpning mot tilstøtende vegg. Forholdet vurderes hovedsakelig som kosmetisk.

# Tilstandsrapport







ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger består av rør-i-rør, besiktiget i fordelerskap. Det er også registrert kobberrør i sjakt med stoppekraner. Alder på røropplegget er ikke dokumentert.





### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige innvendige avløpsledninger i leiligheten er utført i PP-plast. Det er også registrert felles avløpsrør/stamme i støpejern. Alder på røropplegget er ikke dokumentert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert begrenset avrenning fra servant på bad, med gurgling i avløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Avløpet bør kontrolleres og eventuelt renses for å avklare årsaken til redusert avrenning og gurgling.



## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk via ventilasjonskanaler og tilluft gjennom ventiler i vinduer. Ventilasjonsløsningen er typisk for bygningens alder.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er sentral varmtvannsberedning.

## TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

**Vurdering av avvik:**
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer. Eier opplyser at det ikke er kjent utført arbeid på det elektriske

anlegget i nåværende eller tidligere eiertid, og at det ikke er kjent feil ved anlegget.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

### Branntekniske forhold

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

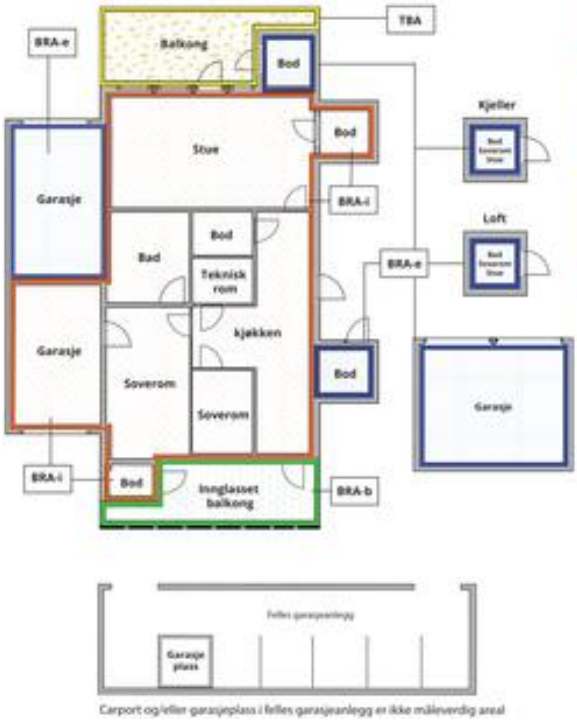
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 55 | | | 55 | 3 |
| Kjeller | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | **55** | **7** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **62** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Soverom, entré, kjøkken, bad, soverom 2, stue | | |
| Kjeller | | 2 boder | |

**Kommentar**

Takhøyde er målt til 2,66 m i Kjøkken

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se eget punkt under modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.9.2026 | Nikolai Norr | Takstingeniør |
| | Anne Tordal | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 217 | 242 | | 14 | 1449 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Ikke relevant |

**Adresse**
Louises gate 17C

**Hjemmelshaver**
Tordal Anne

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Louises gate på Bislett/St. Hanshaugen, i et etablert boligområde med sentral beliggenhet. Det er kort avstand til dagligvare, servicetilbud, kollektivtransport og grøntområder.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst fra Louises gate. Bygningen har felles inngangsparti og adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

**Om tomten**

Eiendommen har et registrert tomteareal på ca. 1 449 m². Tomtearealet er hentet fra matrikkelopplysninger. Eiendommen inngår i et eierseksjonssameie.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 04.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 04.09.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 04.09.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Plantegninger | 28.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

# Forutsetninger

om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Anne Tordal | 9578-5999-4-930781 | 2026-09-14 09:06:06 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. sep. 2026

Oppdragsnummer
36-0291/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Louises gate 17C, 0169 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bislett

**Selgere**
Anne Tordal

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
24. februar 2022

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 26557715
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bademiljø Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift A/S Bytte av dusjsett, bytte av kjøkkenkran og installasjon av waterguard

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Badet ble renovert i 2017 eller 2018 før forrige eie

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Usikker på om det fins tilgjengelig

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Pr nå renoveres sydvendte balkonger og nordvendte brannbalkonger av Thorendahl AS og det skal ferdigstilles ila oktober-26.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ved en lekkasje i kjeller i 2024 (litt usikker på året) ble boligsameiet's rørlegger tilkalt og lekkasjen stoppet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Har aldri brukt peisen da leiligheten er så varm. Har opplevd å kjenne noe røyklukt når naboer fyrer i peisen, og at det er forbigående. Vet ikke om det er dårlig trekk da jeg aldri har fyrt i peisen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Vært problemer med brannbalkongene og at vannet ikke har rent ned pga løv. Dette er nå under utbedring.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Vann og avløpsetaten skal i høst forbedre tilgangen til brannvann og legge nye rør i de de gamle rørene via kummene og det vil da bli graving i gata ifm dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Utbedring av balkonger gjøres ved ekstrainnbetaling fra hver seksjon etter størrelsesbegrensning. For min seksjon utgjorde det kr 97.124,- og ble betalt i juni -26.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 36-0291/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Anne Tordal** | **2026-09-14** |

Identifikasjon

Anne Tordal

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Louises gate 17C, 0169 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**08.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-347286** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80531524** |
| Gårdsnummer<br>**217** | Bruksnummer<br>**242** |
| Seksjonsnummer<br>**14** | Bruksenhetsnummer<br>**H0302** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1938** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**55,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**55,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**157,54** |

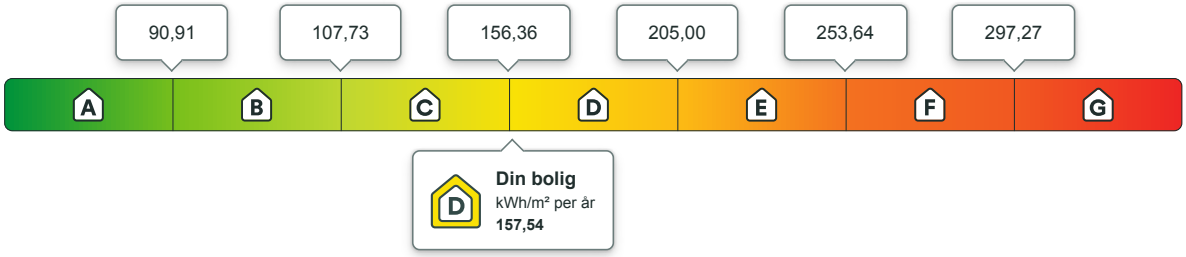
# Louises gate 17C, 0169 OSLO

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **15 026,00** | **157,54** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




# Louises gate 17C, 0169 OSLO

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Louises gate 17C, 0169 OSLO

## Tiltak

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

#### Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0291/26 . Vår ref.: 10346-1-14 Dato: 31.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Boligsameiet Louisesgate 17 |
| Organisasjonsnr: | 997697553 |
| Seksjonseier: | Tordal, Anne |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 14 |
| Adresse: | Louises gate 17C, 0169 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 14 |
| Gnr. | 217 |
| Bnr. | 242 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF Skadeforsikring – polisenummer: SP609934.14.1.

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

Vi er ny forretningsfører fra 01.07.2026. Tidligere forretningsfører er Jon Fredrik Kjellgren. Han kan nås på e-post: jonfkjellgren@gmail.com. Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
Boligsameiet disponerer i alt 8 parkeringsplasser. Styret fører liste over hvem som til enhver tid disponerer de enkelte plasser. Listen har en rangering som angir hvem som har disponert sin plass lengst. Nr. 1 er den som først må stille sin plass til disposisjon for ett år dersom nye søkere blir tildelt plass, deretter nr. 2 etc. Fra nr. 8 etableres en venteliste med stigende nummerorden.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 074,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 4 074,00 | |

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

**Ligningsposter:** Ikke mottatt. Vennligst kontakt selger eller tidligere forretningsfører.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Melding om ny eier sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

# Protokoll fra ordinært årsmøte 2026

Boligsameiet Louisesgate 17, org.nr. 997 697 553

**Sted:** Hos Maren Drillestad Sundt, oppg. A, fjerde etasje

**Tidspunkt:** 12. mai 2026, kl. 19:00

**Tilstede:** 11 seksjoner representert, hvorav 2 ved fullmakt.

## 1. Konstituering av møtet

**a. Møteleder:** Maren Drillestad Sundt ble valgt til møteleder.

**b. Innkalling og dagsorden:** Godkjent enstemmig.

**c. Referent og protokollunderskrivere:** Therese Renstrøm ble valgt til referent. Åsne Fjellanger og Gro Elise Rødland ble valgt til å undertegne protokollen.

## 2. Årsberetning og regnskap 2025

Styrets årsberetning og regnskap for 2025 ble gjennomgått.

**Vedtak:** Årsberetning og regnskap godkjent enstemmig.

## 3. Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 ble presentert og tatt til orientering uten innvendinger.

## 4. Saker til behandling

### a. Valg

Følgende styre ble valgt enstemmig:

- **Styreleder:** Maren Drillestad Sundt
- **Styremedlem:** Therese Renstrøm
- **Styremedlem:** Didrik Larnholm
- **Vara:** Kevin Kariuki
- **Vara:** Åsne Fjellanger

### b. Vedlikehold av balkonger og brannbalkonger

Styret orienterte om planlagt oppussing av balkonger og brannbalkonger, med Thorendal som valgt entreprenør. Planlagt oppstart slutten av juli, med ferdigstillelse mot slutten av oktober 2026.

#### Vedtak 1 – Gjennomføring av oppussing

Enstemmig vedtatt (11 av 11) at oppussing av balkonger og brannbalkonger gjennomføres i tråd med styrets forslag.

#### Vedtak 2 – Finansiering

Alternativ i kolonne C i Excelark i innkalling ble vedtatt med 9 stemmer for og 2 mot. Sameierne dekker hele kostnaden på kr 2 697 893, fordelt etter fordelingsbrøk. Egenfinansiering anbefales. Tidspunkt for innbetaling er ikke besluttet på årsmøtet.

**Begrunnelse for valg av fullfinansiering fra sameierne kolonne C)**

Sameiets buffer ligger på i underkant av kr 500 000. Årsmøtet ønsker ikke å nærme seg null på driftskontoen, blant annet av følgende grunner:

- Varmtvannspumpen må sannsynligvis byttes, og dette kan bli en prosess som må gjennomføres raskt.
- Balkongprosjektet kan bli dyrere enn forespeilet. Balkongene er gamle, og det er usikkert om armeringsstålet har rustet, om det er store strukturelle skader, eller om arbeidet i hovedsak vil bestå i fjerning av murpuss og maling/epoxy-behandling.
- Ved å beholde bufferen unngår sameiet sannsynligvis en ny finansieringsrunde dersom det skulle påløpe uforutsette kostnader; disse kan da dekkes av felles midler.

## 5. Diverse saker til orientering

- **a. Bytte av forretningsfører:** Bytte til OBOS bekreftet og tatt til orientering.
- **b. Justering av felleskostnader:** Tatt til orientering. Styret vil undersøke muligheten for rimeligere vaktmester- og revisjonstjenester gjennom OBOS' samarbeidspartnere.
- **c. Revisor:** Styret vil etter overgang til OBOS undersøke muligheten for å bytte til anbefalt revisor gjennom OBOS. Bytte er ikke besluttet og må vedtas av årsmøtet. Det kan bli aktuelt med et ekstraordinært årsmøte, alternativt utsettes saken til neste ordinære årsmøte.
- **d. Varmtvann:** Det er utfordringer med varmtvannet og feil på Hafslunds anlegg. Varmtvannspumpen må sannsynligvis byttes.
- **e. Rørfornying:** Styret vil begynne å undersøke behov for rørfornying, og vil bestille tilstandsrapport fra en kvalifisert leverandør.
- **f. Parkering:** Tatt til orientering.

## 6. Eventuelt

- **Papp/renovasjon:** Papp-containeren blir ofte overfylt og dermed ikke hentet. Sameierne oppfordres til å dele opp papp i mindre biter – særlig ved store leveranser – eventuelt lagre papp i boden til etter tømming, eller levere direkte på renovasjonsstasjon.
- **Vinduer:** Det ble oppfordret til å informere naboer ved planlagt utskifting av vinduer, slik at flere kan slå seg sammen og oppnå bedre pris.
- **Tagging:** Det har vært problemer med tagging på enden av A-bygget. Styret planlegger planting av høye busker i potter for å gjøre veggen mindre eksponert som «lerret».

Oslo, 12. mai 2026

Maren D. Sundt

Maren Drillestad Sundt, møteleder

Therese Renstrøm

Therese Renstrøm, referent

Åsne Fjellanger, protokollunderskriver

Gro Elise Rødland, protokollunderskriver

**Innkalling til ordinært årsmøte 2025**

**Boligsameiet Louisesgate 17, 997 697 553**

---

Sted: Hos Maren Drillestad Sundt, oppg. A, fjerde etasje

Tidspunkt: 12. mai 2026, kl 19:00

Dagsorden

1. Konstituering av møtet:
    a. Valg av møteleder,
    b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
    c. Valg av referent og to personer til å undertegne protokollen
2. Styrets forslag til årsberetning og regnskap for 2025, se vedlegg 1
3. Orientering om budsjett 2025, se vedlegg 2
4. Saker til behandling
    a. Valg
        i. Med mindre ingen andre melder seg:
            1. Styreleder: Maren Drillestad Sundt
            2. Styremedlem: Therese Renstrøm
            3. Styremedlem: Didrik Larnholm
            4. Vara: Kevin Kariuki
            5. Vara: [Mangler en siste person som kan stille som vara]
    b. Vedlikehold av balkonger og brannbalkonger, se vedlegg 3
5. Diverse saker til orientering
    a. Bytte av forretningsfører - OBOS
    b. Forventet justering av felleskostnader (endringer vil kunne forekomme – styret vil bl.a. undersøke muligheten for rimeligere vaktmester-tjenester, revisjon mv. gjennom OBOS' samarbeidspartnere) – se vedlegg 4
    c. Revisor: Så snart vi er over på OBOS' forretningsføreravtale, undersøker vi muligheten for å bytte revisor. Må vedtas av årsmøtet, ber derfor sameierne være oppmerksomme på at det trolig vil bli avholdt et ekstraordinært årsmøte, med mindre vi utsetter dette til neste år.
    d. Utfordringer med varmtvann, feil på Hafslunds anlegg og trolig behov for å bytte pumpe
    e. Styret vil fremover undersøke mulighet for rørfornying
    f. Parkering

Sameiere som ikke kan møte selv, kan la seg representere av en annen med skriftlig fullmakt. Leietakere har møterett, men ikke stemmerett.

Når den formelle dagsorden er ferdig, kan alle ta opp saker eller forhold det måtte være spørsmål om. Kun saker som er oppført i innkallingen kan normalt vedtas på årsmøtet

Hilsen Styret, Louises gate 17

**Vedlegg 1 – Årsberetning og regnskap**

Årsberetning 2025

Styret har i løpet av det siste året hatt ett møte cirka hver annen måned. Møter avholdes etter behov.

Det har ikke blitt gjennomført noen store prosjekter i 2025, men styret har arbeidet videre med planlegging av vedlikehold av balkonger og brannbalkonger. Styret forventer at det i noenlunde nær fremtid vil være behov for vedlikehold av byggets røranlegg.

Som følge av flytting og dødsfall har det vært noe endringer i styresammensetning ila. året.

Det har blitt fjernet tagging på mineralpussen ned mot Louises Gate. Styret håper man på dugnad i 2026 vil kunne gjennomføre tiltak, beplantning mv. langs denne veggen for å gjøre den mindre eksponert for tagging.

På vegne av styret,

Maren Drillestad Sundt
Styreleder

Sameiet Louises Gate 17

# Årsregnskap 2025
# Boligsameiet Louisesgate 17

**Resultatregnskap**
**Balanse**
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 997 697 553**

# Resultatregnskap

Boligsameiet Louisesgate 17

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Annen driftsinntekt | | 1 383 114 | 1 298 380 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 383 114** | **1 298 380** |
| Lønnskostnad | 1 | 112 890 | 88 438 |
| Annen driftskostnad | 2 | 1 113 428 | 1 126 701 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 226 318** | **1 215 139** |
| **Driftsresultat** | | **156 796** | **83 241** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Annen renteinntekt | | 11 585 | 8 804 |
| **Resultat av finansposter** | | **11 585** | **8 804** |
| Resultat før skattekostnad | | 168 381 | 92 045 |
| **Årsresultat** | | **168 381** | **92 045** |
| **Overføringer** | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 3 | 168 381 | 92 045 |
| **Sum overføringer** | | **168 381** | **92 045** |

# Balanse

Boligsameiet Louisesgate 17

| Eiendeler | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 14 025 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 55 464 | 41 261 |
| **Sum fordringer** | | **69 488** | **41 261** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 489 943 | 384 041 |
| **Sum omløpsmidler** | | **559 431** | **425 302** |
| **Sum eiendeler** | | **559 431** | **425 302** |

# Balanse

Boligsameiet Louisesgate 17

| Egenkapital og gjeld | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 3 | 559 431 | 391 050 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **559 431** | **391 050** |
| **Sum egenkapital** | | **559 431** | **391 050** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetning for forpliktelser** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 0 | 1 513 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 32 739 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **0** | **34 252** |
| **Sum gjeld** | | **0** | **34 252** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **559 431** | **425 302** |

Oslo, XX. april 2026
Styret i Boligsameiet Louisesgate 17

| Maren Drillestad Sundt | Didrik Larnholm | Therese Renstrøm |
|---|---|---|
| styreleder | styremedlem | styremedlem |

# Noter 2025

Boligsameiet Louisesgate 17

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

**Driftsinntekter**
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

**Skatt**
Et boligsameie anses ikke som et eget skattesubjekt, og selskapet er dermed ikke skattepliktig.

**Klassifisering og vurdering av anleggsmidler**
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

**Klassifisering og vurdering av omløpsmidler**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

# Noter 2025

Boligsameiet Louisesgate 17

## Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

**Lønnskostnader**

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 45 000 | 40 000 |
| Forretningsfører | 53 940 | 37 510 |
| Arbeidsgiveravgift | 13 950 | 10 928 |
| **Sum** | **112 890** | **88 438** |

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

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

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer i selskapets styre eller ledende ansatte.

## Note 2 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Renovasjon, vann, avløp o. | 320 660 | 297 014 |
| Lys, varme | 369 835 | 380 353 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 39 385 | 83 831 |
| Oppgradering uteområdet | 3 801 | 0 |
| Honorar revisjon | 12 250 | 36 750 |
| Vaktmestertjenester | 163 062 | 152 039 |
| Data/EDB-kostnad | 64 722 | 63 645 |
| Gave, fradragsberettiget | 2 730 | 0 |
| Forsikringspremie | 133 063 | 110 938 |
| Bank og kortgebyrer | 461 | 1 |
| Annen kostnad, fradragsberettiget | 3 459 | 2 130 |
| **Sum driftskostnader** | **1 113 428** | **1 126 701** |

## Note 3 Egenkapital

| | Annen egenkapital | Sum |
|---|---|---|
| **Pr. 01.01.2025** | **391 050** | **391 050** |
| Årets overskudd | 168 381 | 168 381 |
| **Pr. 31.12.2025** | **559 431** | **559 431** |

**Fortsatt drift**
Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

# Saldobalanse

Klient Boligsameiet Louisesgate 17
Org.nr 997 697 553

| Kontonr | Kontobetegnelse | Foreløpig 2025 | Oppgjørsposter 2025 | Endelig 2025 | Saldo 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1500 | Kundefordringer | 14 024,50 | 0,00 | 14 024,50 | -32 739,38 |
| 1742 | Forskuddsbetalt forsikring | 45 901,00 | 0,00 | 45 901,00 | 41 260,64 |
| 1920 | Bankinnskudd | 489 943,27 | 0,00 | 489 943,27 | 384 041,14 |
| 2050 | Annen egenkapital | -391 049,90 | -168 381,00 | -559 430,90 | -391 049,90 |
| 2400 | Leverandørgjeld | 9 562,55 | 0,00 | 9 562,55 | -1 512,50 |
| 3200 | Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet | -53 850,00 | 0,00 | -53 850,00 | -37 400,00 |
| 3295 | Motkonto salgsinntekt, utenfor avgifts | 53 850,00 | 0,00 | 53 850,00 | 37 400,00 |
| 3605 | Leieinntekt fast eiendom utenfor avgi | -1 329 264,00 | 0,00 | -1 329 264,00 | -1 260 980,00 |
| 3606 | Leieinntekt Parkerin | -23 000,00 | 0,00 | -23 000,00 | -18 500,00 |
| 3607 | Leieinntekt vaskekjeller | -3 000,00 | 0,00 | -3 000,00 | -4 000,00 |
| 3608 | Leieinntekt fryseboks kjeller | -1 000,00 | 0,00 | -1 000,00 | -1 000,00 |
| 3900 | Annen driftsrelatert inntekt | -26 850,00 | 0,00 | -26 850,00 | -13 900,00 |
| 5330 | Godtgjørelse til styre inkl AGA og ska | 112 890,00 | 0,00 | 112 890,00 | 88 438,00 |
| 6320 | Renovasjon, vann, avløp o.l. | 320 660,39 | 0,00 | 320 660,39 | 297 013,84 |
| 6340 | Lys, varme | 369 834,75 | 0,00 | 369 834,75 | 380 353,33 |
| 6600 | Reparasjon og vedlikehold bygninger | 39 385,00 | 0,00 | 39 385,00 | 83 831,00 |
| 6690 | Oppgradering uteområdet | 3 800,60 | 0,00 | 3 800,60 | 0,00 |
| 6701 | Honorar revisjon | 12 250,00 | 0,00 | 12 250,00 | 36 750,00 |
| 6790 | Vaktmestertjenester | 163 062,00 | 0,00 | 163 062,00 | 152 039,00 |
| 6810 | Data/EDB-kostnad | 64 721,89 | 0,00 | 64 721,89 | 63 644,56 |
| 7420 | Gave, fradragsberettiget | 2 730,00 | 0,00 | 2 730,00 | 0,00 |
| 7500 | Forsikringspremie | 133 062,64 | 0,00 | 133 062,64 | 110 938,11 |
| 7770 | Bank og kortgebyrer | 460,86 | 0,00 | 460,86 | 1,00 |
| 7790 | Annen kostnad, fradragsberettiget | 3 459,45 | 0,00 | 3 459,45 | 2 130,00 |
| 8050 | Annen renteinntekt | -11 585,00 | 0,00 | -11 585,00 | -8 803,50 |
| 8960 | Avsatt til annen egenkapital | 0,00 | 168 381,00 | 168 381,00 | 92 044,66 |
| | | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **Sammendrag** | | | | | |
| 1500 | - 1920 | 549 868,77 | 0,00 | 549 868,77 | 392 562,40 |
| 2050 | - 2960 | -381 487,35 | -168 381,00 | -549 868,35 | -392 562,40 |
| 3200 | - 3900 | -1 383 114,00 | 0,00 | -1 383 114,00 | -1 298 380,00 |
| 5330 | - 5990 | 112 890,00 | 0,00 | 112 890,00 | 88 438,00 |
| 6200 | - 6940 | 973 714,63 | 0,00 | 973 714,63 | 1 013 631,73 |
| 7190 | - 7790 | 139 712,95 | 0,00 | 139 712,95 | 113 069,11 |
| 8040 | - 8990 | -11 585,00 | 168 381,00 | 156 796,00 | 83 241,16 |
| | | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

# Posteringsdokumentasjon

## Posteringer

Klient Boligsameiet Louisesgate 17
Fødsels-/org.nr 997 697 553

| Dato | Tekst | Beløp | Debet | Kredit |
|---|---|---|---|---|
| **Disponeringer** | | | | |
| D7 Disponeringer | | | | |
| 31.12.2025 | Disponering av resultat | 168 381,00 | 8960 Avsatt til annen egenkapita | 2050 Annen egenkapital |

## Resultatregnskap - spesifikasjon

Boligsameiet Louisesgate 17

| | | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Salgsinntekt** | | | |
| **3200** | Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet | -53 850 | -37 400 |
| **3295** | Motkonto salgsinntekt, utenfor avgiftsom | 53 850 | 37 400 |
| | | **0** | **0** |
| **Annen driftsinntekt** | | | |
| **3605** | Leieinntekt fast eiendom utenfor avgifts | -1 329 264 | -1 260 980 |
| **3606** | Leieinntekt Parkerin | -23 000 | -18 500 |
| **3607** | Leieinntekt vaskekjeller | -3 000 | -4 000 |
| **3608** | Leieinntekt fryseboks kjeller | -1 000 | -1 000 |
| **3900** | Annen driftsrelatert inntekt | -26 850 | -13 900 |
| | | **-1 383 114** | **-1 298 380** |
| **Lønnskostnad** | | | |
| **5330** | Godtgjørelse til styre inkl AGA og skatt | 112 890 | 88 438 |
| | | **112 890** | **88 438** |
| **Annen driftskostnad** | | | |
| **6320** | Renovasjon, vann, avløp o.l. | 320 660 | 297 014 |
| **6340** | Lys, varme | 369 835 | 380 353 |
| **6600** | Reparasjon og vedlikehold bygninger | 39 385 | 83 831 |
| **6690** | Oppgradering uteområdet | 3 801 | 0 |
| **6701** | Honorar revisjon | 12 250 | 36 750 |
| **6790** | Vaktmestertjenester | 163 062 | 152 039 |
| **6810** | Data/EDB-kostnad | 64 722 | 63 645 |
| **7420** | Gave, fradragsberettiget | 2 730 | 0 |
| **7500** | Forsikringspremie | 133 063 | 110 938 |
| **7770** | Bank og kortgebyrer | 461 | 1 |
| **7790** | Annen kostnad, fradragsberettiget | 3 459 | 2 130 |
| | | **1 113 428** | **1 126 701** |
| **Annen renteinntekt** | | | |
| **8050** | Annen renteinntekt | -11 585 | -8 804 |
| | | **-11 585** | **-8 804** |
| **Avsatt til annen egenkapital** | | | |
| **8960** | Avsatt til annen egenkapital | 168 381 | 92 045 |
| | | **168 381** | **92 045** |

# Balanse - spesifikasjon

Boligsameiet Louisesgate 17

| | | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Kundefordringer** | | | |
| **1500** | Kundefordringer | 14 025 | 0 |
| | | **14 025** | **0** |
| **Andre kortsiktige fordringer** | | | |
| **1742** | Forskuddsbetalt forsikring | 45 901 | 41 261 |
| **2400** | Leverandørgjeld | 9 563 | 0 |
| | | **55 464** | **41 261** |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | | | |
| **1920** | Bankinnskudd | 489 943 | 384 041 |
| | | **489 943** | **384 041** |
| **Annen egenkapital** | | | |
| **2050** | Annen egenkapital | -559 431 | -391 050 |
| | | **-559 431** | **-391 050** |
| **Leverandørgjeld** | | | |
| **2400** | Leverandørgjeld | 0 | -1 513 |
| | | **0** | **-1 513** |
| **Annen kortsiktig gjeld** | | | |
| **1500** | Kundefordringer | 0 | -32 739 |
| | | **0** | **-32 739** |

**Vedlegg 2 – Budsjett 2026**

| | A | N |
|---|---|---|
| 1 | **Resultatbudsjett** | |
| 2 | | |
| 3 | **Boligsameiet Louisesgate 17** | |
| 4 | | |
| 5 | **(2026)** | |
| 6 | | |
| 7 | Resultatbudsjett (2026) | |
| 8 | Regnskapskonto | 2026 |
| 9 | | |
| 10 | Driftsinntekter | |
| 11 | 3605 Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet | 1 329 300,00 |
| 12 | 3606 Leieinntekt Parkerin | 15 000,00 |
| 13 | 3607 Leieinntekt vaskekjeller | 4 000,00 |
| 14 | 3608 Leieinntekt fryseboks kjeller | 1 000,00 |
| 15 | | **1 349 300,00** |
| 16 | | |
| 17 | Driftskostnader | |
| 18 | 5330 Godtgjørelse til styre inkl AGA og skatt | 100 000,00 |
| 19 | 6320 Renovasjon, vann, avløp o.l. | 339 381,00 |
| 20 | 6340 Lys, varme | 420 000,00 |
| 21 | 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 60 000,00 |
| 22 | 6701 Honorar revisjon | 15 000,00 |
| 23 | 6705 Honorar regnskap | 25 000,00 |
| 24 | 6790 Vaktmestertjenester | 168 000,00 |
| 25 | 6810 Data/EDB-kostnad | 54 756,00 |
| 26 | 7400 Kontingent, fradragsberettiget | 1 900,00 |
| 27 | 7500 Forsikringspremie | 135 000,00 |
| 28 | | **1 319 037,00** |
| 29 | | |
| 30 | Finansinntekter | |
| 31 | 8050 Annen renteinntekt | 10 000,00 |
| 32 | | **10 000,00** |
| 33 | | |
| 34 | Finanskostnader | |
| 35 | (Velg konto) | |
| 36 | | |
| 37 | | |
| 38 | Ekstraordinære inntekter | |
| 39 | (Velg konto) | |
| 40 | | |
| 41 | | |
| 42 | Ekstraordinære kostnader | |
| 43 | (Velg konto) | |
| 44 | | |
| 45 | | |
| 46 | Resultat | |
| 47 | Driftsinntekter | 1 349 300,00 |
| 48 | Driftskostnader | 1 319 037,00 |
| 49 | **Driftsresultat** | **30 263,00** |
| 50 | Finansinntekter | 10 000,00 |
| 51 | Finanskostnader | |
| 52 | Ekstraordinære inntekter | |
| 53 | Ekstraordinære kostnader | |
| 54 | **Resultat før skatt** | **40 263,00** |
| 55 | | |

**Vedlegg 3**

**Oppussing av balkonger og brannbalkonger**

Som besluttet på tidligere års generalforsamlinger, har styret hatt dialog med flere entreprenørfirma som kan utbedre balkonger og brannbalkonger. Opprinnelig planlagt arbeid var særlig knyttet til brannbalkongene, men vi ser samme vedlikeholdsbehov på balkongene på byggets forside. Murpussen er stedvis dårlig og balkongene trenger behandling med epoxy og maling.

Blant tilbudene som opprinnelig ble innhentet, har styret holdt videre dialog med Thorendal (ikke det dyreste, og heller ikke det billigste blant de tre tilbudene som ble innhentet).

Planlagt oppstart slutten av juli, trolig ferdig mot slutten av oktober. Avhengig av skader på armering kan det påløpe noe ytterligere kostnader, som trolig vil kunne dekkes av sameiets kontantbeholdning

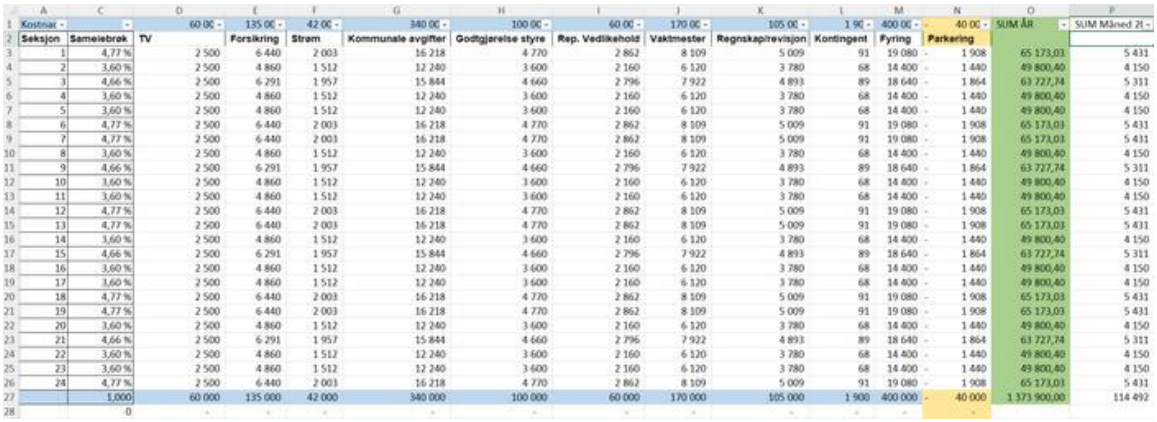
**Kostnadsfordeling og finansiering**

Tre alternativer, kolonne C, D og E nedenfor. Ved oppstart i sommer må innbetaling av beløp påregnes innen utgang av juni. Styret oppfordrer sameiere til å finansiere arbeidet selv. Sameiet får veldig dårlige finansieringsvilkår, bl.a. som følge av at sameier ikke har anledning til å stille sikkerhet. Felles låneopptak innebærer også at alle sameiere hefter for lånet – også dem som skulle ønske å innfri sin andel førtidig.

| | A | B | C | D | E |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | Sameiet dekker | Sameiet dekker |
| 2 | | | Investering | - 100 000 | - 200 000 |
| 3 | Seksjonsnummer | Fordelingsbrøk | 2 697 893,00 | 2 597 893,00 | 2 497 893,00 |
| 4 | 1 | 4,77 % | 128 689 | 123 919 | 119 149 |
| 5 | 2 | 3,60 % | 97 124 | 93 524 | 89 924 |
| 6 | 3 | 4,66 % | 125 722 | 121 062 | 116 402 |
| 7 | 4 | 3,60 % | 97 124 | 93 524 | 89 924 |
| 8 | 5 | 3,60 % | 97 124 | 93 524 | 89 924 |
| 9 | 6 | 4,77 % | 128 689 | 123 919 | 119 149 |
| 10 | 7 | 4,77 % | 128 689 | 123 919 | 119 149 |
| 11 | 8 | 3,60 % | 97 124 | 93 524 | 89 924 |
| 12 | 9 | 4,66 % | 125 722 | 121 062 | 116 402 |
| 13 | 10 | 3,60 % | 97 124 | 93 524 | 89 924 |
| 14 | 11 | 3,60 % | 97 124 | 93 524 | 89 924 |
| 15 | 12 | 4,77 % | 128 689 | 123 919 | 119 149 |
| 16 | 13 | 4,77 % | 128 689 | 123 919 | 119 149 |
| 17 | 14 | 3,60 % | 97 124 | 93 524 | 89 924 |
| 18 | 15 | 4,66 % | 125 722 | 121 062 | 116 402 |
| 19 | 16 | 3,60 % | 97 124 | 93 524 | 89 924 |
| 20 | 17 | 3,60 % | 97 124 | 93 524 | 89 924 |
| 21 | 18 | 4,77 % | 128 689 | 123 919 | 119 149 |
| 22 | 19 | 4,77 % | 128 689 | 123 919 | 119 149 |
| 23 | 20 | 3,60 % | 97 124 | 93 524 | 89 924 |
| 24 | 21 | 4,66 % | 125 722 | 121 062 | 116 402 |
| 25 | 22 | 3,60 % | 97 124 | 93 524 | 89 924 |
| 26 | 23 | 3,60 % | 97 124 | 93 524 | 89 924 |
| 27 | 24 | 4,77 % | 128 689 | 123 919 | 119 149 |
| 28 | | 100 % | 2 697 893,00 | 2 597 893,00 | 2 497 893,00 |

**Vedlegg 4**

Estimat – Planlagt justering av felleskostnader



| | A | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kostnad | | 60 00 | 135 00 | 42 00 | 340 00 | 100 00 | 60 00 | 170 00 | 105 00 | 1 90 | 400 00 | 40 00 | SUM ÅR | SUM Måned 2( |
| 2 | Seksjon | Sameiebrøk | TV | Forsikring | Strøm | Kommunale avgifter | Godtgjørelse styre | Rep. Vedlikehold | Vaktmester | Regnskapsrevisjon | Kontingent | Fyring | Parkering | | |
| 3 | 1 | 4,77 % | 2 500 | 6 440 | 2 003 | 16 218 | 4 770 | 2 862 | 8 109 | 5 009 | 91 | 19 080 | 1 908 | 65 173,03 | 5 431 |
| 4 | 2 | 3,60 % | 2 500 | 4 860 | 1 512 | 12 240 | 3 600 | 2 160 | 6 120 | 3 780 | 68 | 14 400 | 1 440 | 49 800,40 | 4 150 |
| 5 | 3 | 4,66 % | 2 500 | 6 291 | 1 957 | 15 844 | 4 660 | 2 796 | 7 922 | 4 893 | 89 | 18 640 | 1 864 | 63 727,74 | 5 311 |
| 6 | 4 | 3,60 % | 2 500 | 4 860 | 1 512 | 12 240 | 3 600 | 2 160 | 6 120 | 3 780 | 68 | 14 400 | 1 440 | 49 800,40 | 4 150 |
| 7 | 5 | 3,60 % | 2 500 | 4 860 | 1 512 | 12 240 | 3 600 | 2 160 | 6 120 | 3 780 | 68 | 14 400 | 1 440 | 49 800,40 | 4 150 |
| 8 | 6 | 4,77 % | 2 500 | 6 440 | 2 003 | 16 218 | 4 770 | 2 862 | 8 109 | 5 009 | 91 | 19 080 | 1 908 | 65 173,03 | 5 431 |
| 9 | 7 | 4,77 % | 2 500 | 6 440 | 2 003 | 16 218 | 4 770 | 2 862 | 8 109 | 5 009 | 91 | 19 080 | 1 908 | 65 173,03 | 5 431 |
| 10 | 8 | 3,60 % | 2 500 | 4 860 | 1 512 | 12 240 | 3 600 | 2 160 | 6 120 | 3 780 | 68 | 14 400 | 1 440 | 49 800,40 | 4 150 |
| 11 | 9 | 4,66 % | 2 500 | 6 291 | 1 957 | 15 844 | 4 660 | 2 796 | 7 922 | 4 893 | 89 | 18 640 | 1 864 | 63 727,74 | 5 311 |
| 12 | 10 | 3,60 % | 2 500 | 4 860 | 1 512 | 12 240 | 3 600 | 2 160 | 6 120 | 3 780 | 68 | 14 400 | 1 440 | 49 800,40 | 4 150 |
| 13 | 11 | 3,60 % | 2 500 | 4 860 | 1 512 | 12 240 | 3 600 | 2 160 | 6 120 | 3 780 | 68 | 14 400 | 1 440 | 49 800,40 | 4 150 |
| 14 | 12 | 4,77 % | 2 500 | 6 440 | 2 003 | 16 218 | 4 770 | 2 862 | 8 109 | 5 009 | 91 | 19 080 | 1 908 | 65 173,03 | 5 431 |
| 15 | 13 | 4,77 % | 2 500 | 6 440 | 2 003 | 16 218 | 4 770 | 2 862 | 8 109 | 5 009 | 91 | 19 080 | 1 908 | 65 173,03 | 5 431 |
| 16 | 14 | 3,60 % | 2 500 | 4 860 | 1 512 | 12 240 | 3 600 | 2 160 | 6 120 | 3 780 | 68 | 14 400 | 1 440 | 49 800,40 | 4 150 |
| 17 | 15 | 4,66 % | 2 500 | 6 291 | 1 957 | 15 844 | 4 660 | 2 796 | 7 922 | 4 893 | 89 | 18 640 | 1 864 | 63 727,74 | 5 311 |
| 18 | 16 | 3,60 % | 2 500 | 4 860 | 1 512 | 12 240 | 3 600 | 2 160 | 6 120 | 3 780 | 68 | 14 400 | 1 440 | 49 800,40 | 4 150 |
| 19 | 17 | 3,60 % | 2 500 | 4 860 | 1 512 | 12 240 | 3 600 | 2 160 | 6 120 | 3 780 | 68 | 14 400 | 1 440 | 49 800,40 | 4 150 |
| 20 | 18 | 4,77 % | 2 500 | 6 440 | 2 003 | 16 218 | 4 770 | 2 862 | 8 109 | 5 009 | 91 | 19 080 | 1 908 | 65 173,03 | 5 431 |
| 21 | 19 | 4,77 % | 2 500 | 6 440 | 2 003 | 16 218 | 4 770 | 2 862 | 8 109 | 5 009 | 91 | 19 080 | 1 908 | 65 173,03 | 5 431 |
| 22 | 20 | 3,60 % | 2 500 | 4 860 | 1 512 | 12 240 | 3 600 | 2 160 | 6 120 | 3 780 | 68 | 14 400 | 1 440 | 49 800,40 | 4 150 |
| 23 | 21 | 4,66 % | 2 500 | 6 291 | 1 957 | 15 844 | 4 660 | 2 796 | 7 922 | 4 893 | 89 | 18 640 | 1 864 | 63 727,74 | 5 311 |
| 24 | 22 | 3,60 % | 2 500 | 4 860 | 1 512 | 12 240 | 3 600 | 2 160 | 6 120 | 3 780 | 68 | 14 400 | 1 440 | 49 800,40 | 4 150 |
| 25 | 23 | 3,60 % | 2 500 | 4 860 | 1 512 | 12 240 | 3 600 | 2 160 | 6 120 | 3 780 | 68 | 14 400 | 1 440 | 49 800,40 | 4 150 |
| 26 | 24 | 4,77 % | 2 500 | 6 440 | 2 003 | 16 218 | 4 770 | 2 862 | 8 109 | 5 009 | 91 | 19 080 | 1 908 | 65 173,03 | 5 431 |
| 27 | | 1,000 | 60 000 | 135 000 | 42 000 | 340 000 | 100 000 | 60 000 | 170 000 | 105 000 | 1 900 | 400 000 | 40 000 | 1 373 900,00 | 114 492 |
| 28 | | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |

# VEDTEKTER
# FOR BOLIGSAMEIET LOUISESGATE 17

Vedtatt i årsmøtet 25.4.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Louisesgate 17, og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 242 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.6.1976.

Sameiet består av 24 boligseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Juridiske personer kan ikke kjøpe eller erverve eierseksjoner i sameiet.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene, samt reglementer fastsatt av årsmøtet eller styret, som husordensreglene, parkeringsreglene og vaskeromreglene.

Seksjonseieren kan fritt selge og pantsette ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon når leieperioden er lengre enn 3 måneder. Styret kan gjøre unntak for leieperiode under 3 måneder. Bestemmelsen

omfatter ikke utlån til nær familie, men hvis varigheten er lenger enn 2 uker, skal styret orienteres.

Leietakere kan ikke leie eller låne ut den leide seksjonen videre til andre.

Sameiets styre og forretningsfører skal ha melding om alle overdragelser og utleieforhold i så god tid i forkant som mulig. Ved utleie er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å melde varighet på utleieforholdet, oppsigelsesfrist, navn på samtlige leietagere, samt deres telefonnumre og e-postadresser.

Ved utleie plikter seksjonseier å gjøre leietager kjent med alle sameiets vedtekter og reglementer.

**2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bl.a av hensyn til brannsikkerhet: Trappeoppgangene skal holdes fri for gjenstander. Styret kan tillate unntak dersom spesielle forhold tilsier det. Kjellergangene skal også holdes fri for gjenstander og ikke brukes til oppbevaring/lagringsplass. Det skal være fri passasje til kjellerbodene, og vaktmester, feiere og andre må ikke hindres i å utføre sine oppgaver.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

**2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Når det gjelder parkeringsmuligheter for beboere med nedsatt funksjonsevne, vises det til sameiets Parkeringsregler.

**2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for øvrige brukere av eiendommen. Dyr må ikke slippes løs i trappeoppgangene, men bæres eller has i bånd.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av utgiftene til kabel-TV og bredbånd, som fordeles med 1/24 på den enkelte seksjon.

For å dekke sin andel av felleskostnadene, skal den enkelte seksjonseier betale inn et beløp som fastsettes av styret. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Endring av beløpet kan tidligst tre i kraft etter 1 måneds varsel. Innbetalingen skjer månedsvis innen 15. hver måned.

Dersom en seksjonseier installerer fryseboks eller annet utstyr som trekker elektrisitet i kjellerboden, skal dette meldes til styret umiddelbart. Betaling for forbruket skjer 1 gang i året, slik styret bestemmer.

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

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Iht oppdelingsbegjæringen har sameiet panterett i hver seksjon stor kr 10.000,-. Panteretten har prioritet etter 90% av verditakst og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet etter 90% ved senere verditakster. Verditakstene skal være avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet.

## 5. VEDLIKEHOLD

**5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Byggmessige forandringer i bruksenheten, som berører f.eks bærende konstruksjoner, infrastruktur (vannrør, avløpsrør, sluk / elektrisk anlegg), fellesarealer og trappeoppgang, er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkongene eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Innvendig vedlikehold av balkongene er den enkelte sameiers ansvar. Informasjon om maling av balkonggulvene følger som vedlegg til disse vedtektene.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseier skal sette seg inn i hvordan de merkede stoppkranene for varmt- og kaldtvann i kjelleren stenges. *Plan over stoppkranenes plassering* følger som vedlegg til disse vedtektene.

Nedtapping av radiatorvann skal ikke foretas av seksjonseier, kun av styret.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

**5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at

tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

**5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Å melde skade til sameiets forsikringsselskap er styrets ansvar. En seksjonseier kan ikke gjøre dette uten at det er avtalt med styret. Aksept av forsikringsoppgjør er styrets ansvar alene.

**5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal minst 30 dager i forkant varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet, som er 21 dager før årsmøtet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle og godkjenne styrets forslag til årsberetning
b) behandle og godkjenne styrets forslag til regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) fastsette godtgjørelse til styret

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

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Inhabilitet**

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer og fysiske personer kan være styremedlemmer og varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4. Styrets oppgaver

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

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

**8.6. Inhabilitet**

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

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører.
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører, gi instruks for arbeidet, fastsette lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at pliktene oppfylles, samt å avslutte engasjementet.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

**9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

**9.3. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskap og årsberetning for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet, i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

**10.2. Plikt til å ha revisor**

Revisor velges av årsmøtet.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**Vedlegg**

Informasjon om maling av balkonggulvene, jf pkt 5.1, avsnitt 9
Plan over stoppkranenes plassering, jf pkt 5.1, avsnitt 12

# Boligsameiet Louisesgate 17 - Husordensregler

**Vedtatt i sameiermøtet …… .1994. Endringer vedtatt i sameiermøtet 29.04.08 og 27.04.2016 (***siste endringer i kursiv***).**

1. Boligsameiet Louisesgate 17 skal være et godt sted å bo. Det henstilles derfor til sameierne å opptre så hensynsfullt som mulig overfor hverandre, slik at det alltid kan være gode forhold mellom beboerne.

2. Sameier plikter å følge husordensreglene og å gjøre dem kjent for eventuelle fremleiere.

**Vedlikehold**

3. Det må ikke kastes ting i toalettet som kan tilstoppe kloakkrørene. Dersom leiligheten står tom i vinterhalvåret, må sameier sørge for at det ikke oppstår frost i varmeapparatene.

   Den enkelte sameier står ansvarlig for enhver skade vedkommende forvolder som følge av åpne kraner, tilstoppede rør og frost i radiatorene med rør.

4. Det anbefales at balkongene holdes rene for sne og is. Det må ikke brukes salt til opptining av is, da salt tærer på sink, maling og treverk. Sameier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av egen balkong og plikter å betale for skade som oppstår som følge av forsømmelse av vedlikeholdsplikten.

5. For å avverge skade på eiendommen eller ved pålegg om befaring og besiktigelse av offentlig myndighet, vil det være en fordel om styreformann har kjennskap til hvor nøkkel til leiligheten kan hentes. Dette gjelder spesielt når sameier er bortreist over lengre tid.

6. For å bevare gårdens egenart og helhetlige uttrykk, kan den enkelte sameier ikke foreta utbedringer, installasjoner, utskiftninger eller vedlikehold på egen seksjon som medfører endringer på fasaden og fellesrom, herunder trappeoppganger, uten forhåndsgodkjennelse av styret. Alminnelige blomsterkasser kan oppsettes på balkongrekkverket.

**Støy**

7. Mellom kl. 16 – 18 og etter kl. 23 skal det normalt være ro i leiligheten slik at øvrige beboere ikke forstyrres. Vanntapping etter kl. 23 må foregå med lempe.

8. Sang og musikk, herunder bruk av stereoanlegg ol., må skje mest mulig hensynsfullt og slik at det ikke sjenerer beboerne.

9. Det anbefales at naboene varsles når det planlegges fest eller selskap som kan medføre høyt lydnivå.

10. Høyrøstet tale, smelling med dører og annen støy må unngås i trappeoppgangene. Barn tillates ikke å leke i trappeoppgangene eller kjellere.

11. Styret skal i ethvert tilfelle orienteres om anskaffelse av husdyr som kan være til sjenanse for øvrige beboere. Husdyr må ikke slippes løs i trappeoppgangene, men bæres eller has i bånd.

12. Dørmatter, tepper ol. må ikke ristes eller bankes fra vinduer og balkonger. Vanning av blomsterkasser på balkongene må ikke bringe ulemper for beboerne i underliggende etasjer.

13. Trappeoppgangene skal holdes fri for gjenstander. Styret kan tillate unntak dersom spesielle forhold tilsier det. *Kjellergangene skal også holdes fri for gjenstander og ikke brukes til oppbevaring/lagringsplass, blant annet av hensyn til brannsikkerhet. Det skal være fri passasje til kjellerbodene, og vaktmester, feiere og andre må ikke hindres i å utføre sine oppgaver*.

*14. Søppelrommene i kjelleren skal ikke brukes av beboerne. Alt annet avfall enn det som kastes i søppelsjaktene (matavfall i grønne poser - bruk to poser utenpå hverandre for å unngå søl og lukt, plastavfall i blå poser, og restavfall i hvite poser), må den enkelte beboer fjerne selv. Papir og papp kastes i søppelkassen på hjørnet mot Mikkel Dobloug*s *gate.*

15. Utgangsdørene skal holdes låst til enhver tid. Sameierne er også ansvarlig for at kjellerdører holdes låst.

16. Sameier plikter å overholde de til enhver tid gjeldende
    - Regler for trappevask
    - Regler for bruk av vaskerommet
    - Regler for bruk av rullebod og tørkeplass
    - Parkeringsreglementet

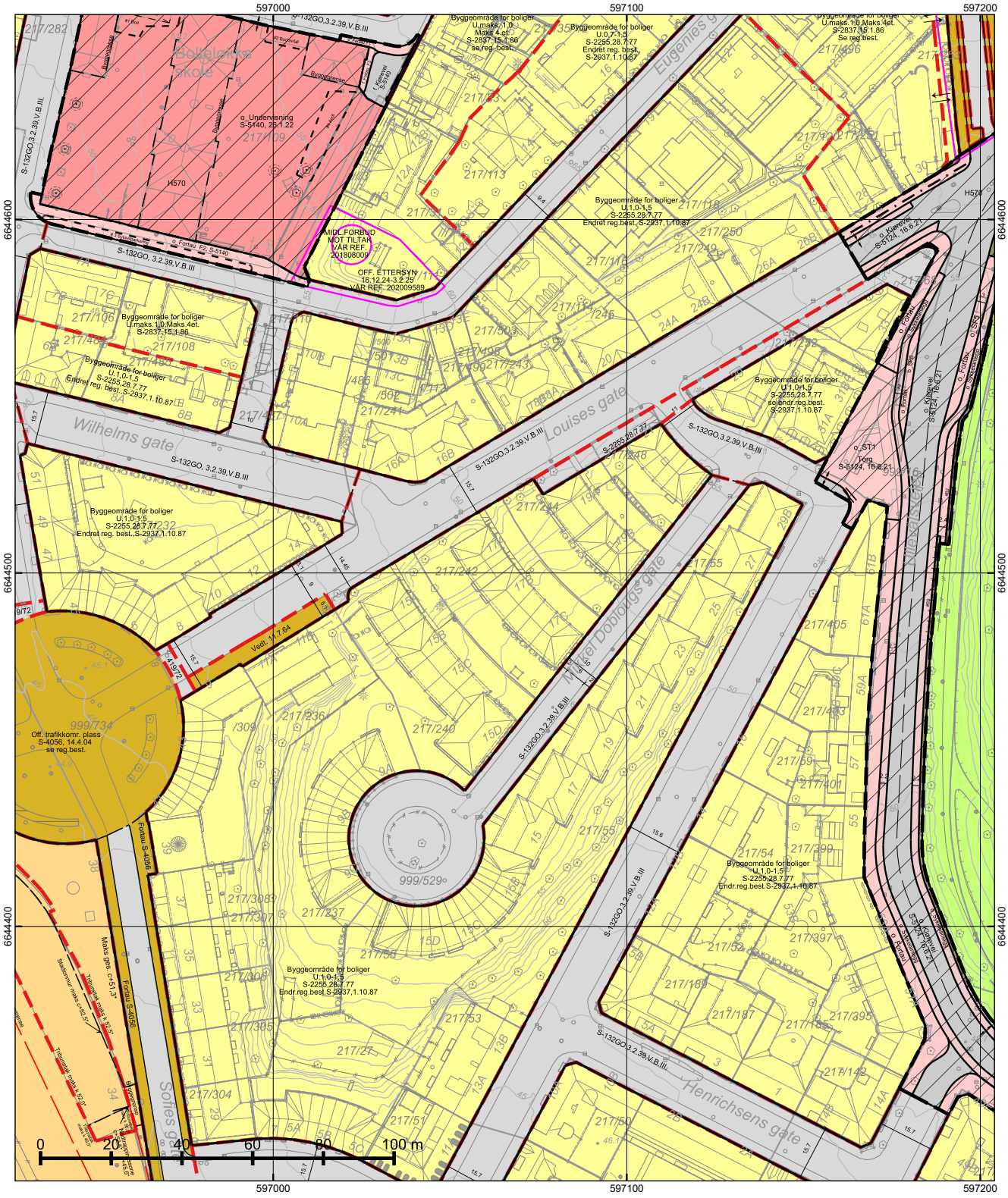
    Regler for trappevask er oppslått ved inngangspartiet i hver oppgang. Regler for bruk av vaskerom, rullebod og tørkeplass er oppslått i vaskeriet.

17. Alle sameiere / leietagere plikter for egen regning å anskaffe skilt til inngangsdørene til leilighetene, postkassene og ringeklokkedisplayet etter den malen som er bestemt av styret. Sameiere som leier ut leilighetene sine, er ansvarlig for at leietagerne følger bestemmelsen. *Informasjon av hvordan man skaffer seg skiltene følger som vedlegg til disse husordensreglene.*»

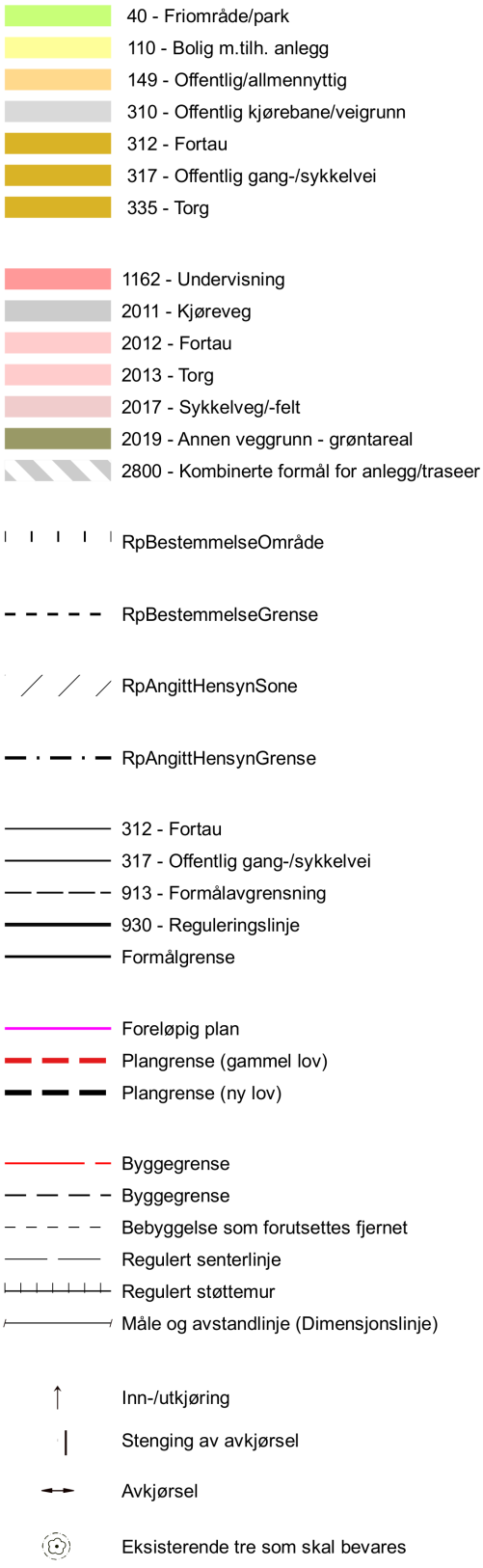
*18. Alle sameiere plikter å sørge for at ringeklokkene ved inngangsdørene til leilighetene fungerer. Dette av hensyn til brannsikkerhet.*

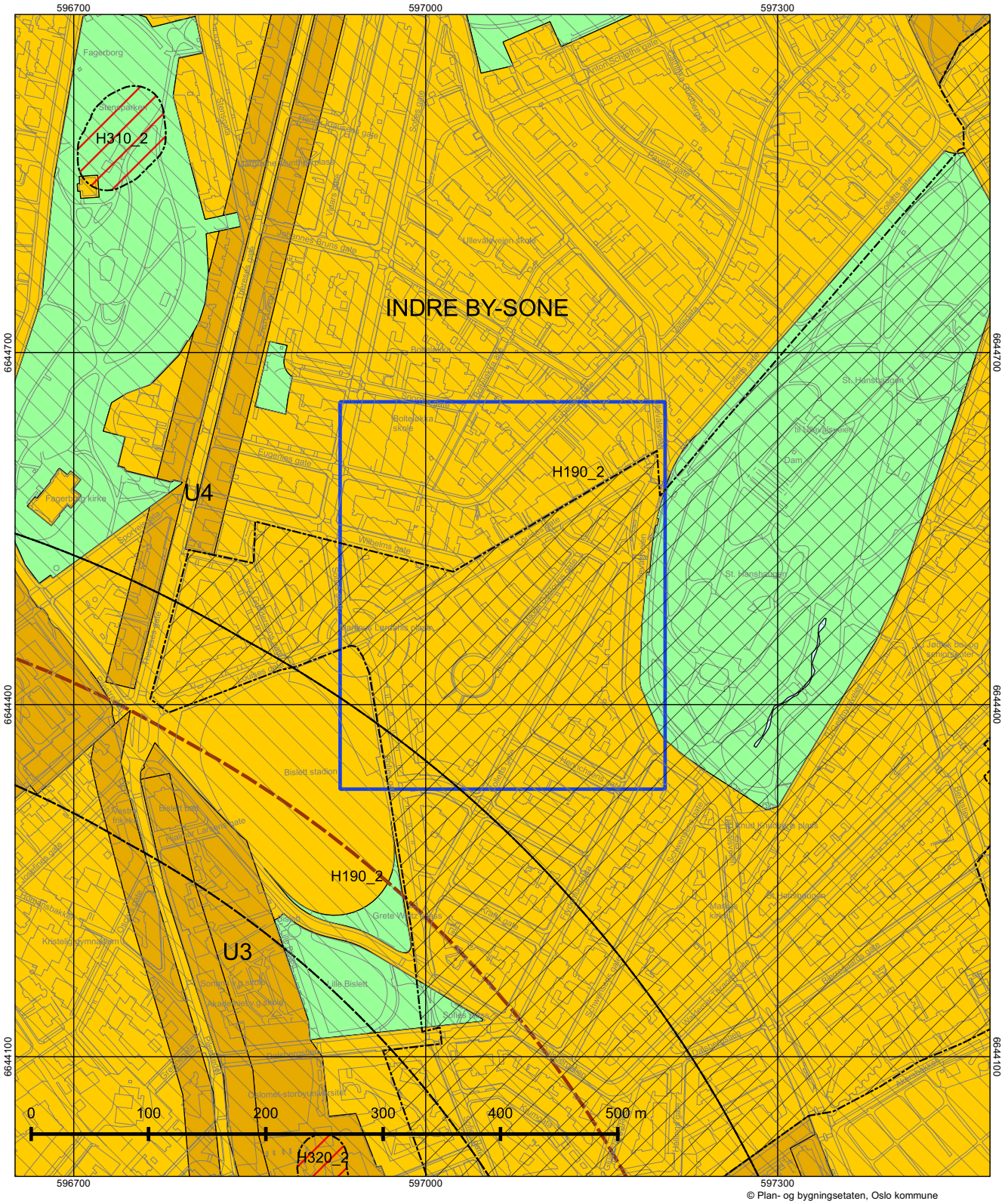
**Vedlegg**

Informasjon om anskaffelse av skilt, jf pkt 17


597000
597100
597200
6644600
6644500
6644400
Bøhlerskolen skole
o_Undervisning S-5140, 25.1.22
H570
Byggeområde for boliger U,maks.1.0 Maks 4.et. S-2837,15.1.86 se reg.best.
Byggeområde for boliger U,0,7-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U,maks.1.0 Maks.4et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U,1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
MIDL.FORBUD MOT TILTAK VÅR REF. 201808009
OFF. ETTERSYN 16.12.24-3.2.25 VÅR REF. 202009589
Byggeområde for boliger U,maks.1.0 Maks.4et. S-2837,15.1.86
Byggeområde for boliger U,1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U,1,0-1,5 S-2255,28.7.77 se endr.reg.best. S-2937,1.10.87
o_ST1 Torg S-5124, 16.6.21
Byggeområde for boliger U,1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Off. trafikkomr. plass S-4056, 14.4.04 se reg.best.
Byggeområde for boliger U,1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U,1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Vedt. 17.7.64
Fortau S-4056
Maks ges. c+51,3*
Trappetrinn maks.h 52,5*
Trappetrinn maks.h 52,5*
Skråkorridor maks.h 52,5*
Byggegrense S-5140
Byggegrense S-5140
Byggegrense S-5140

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162335/86538861
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



# Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538861
Deres ref:

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 242.

Vi viser til bestilling av  for eiendom gnr. 217, bnr. 242.

**GNR. 217 BNR.  242**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.10.1935.

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

**1450 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

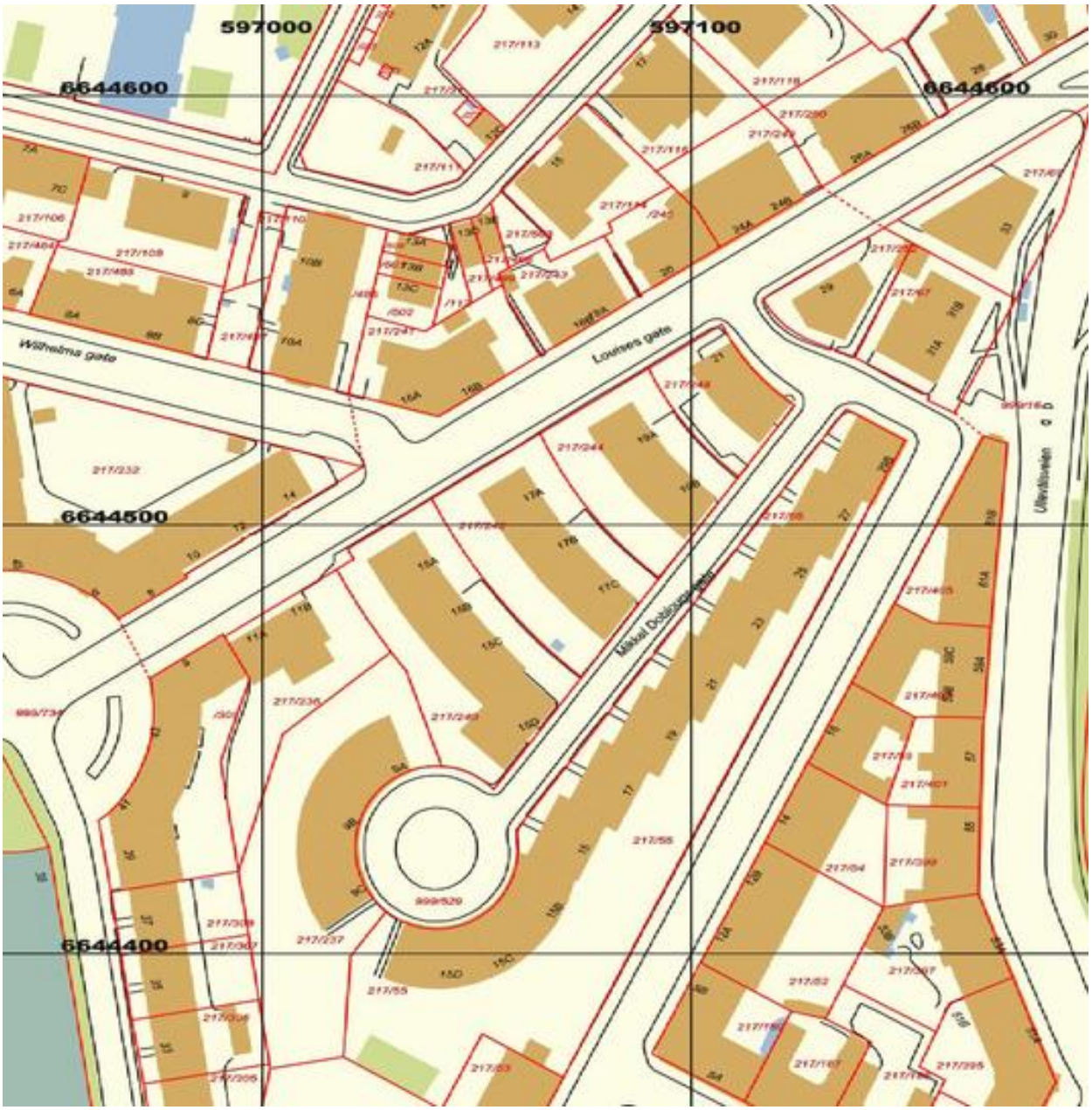
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

ANMELDELSE. 1 N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 1348/36
OSLO

2 bl. tegninger
1 skrivelse.

Duplikat sendt Brandchefen.

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 17 Louise gate

Innlevert 6. juli 1936. Attestert

Ferdig attestert 18.6.1940

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

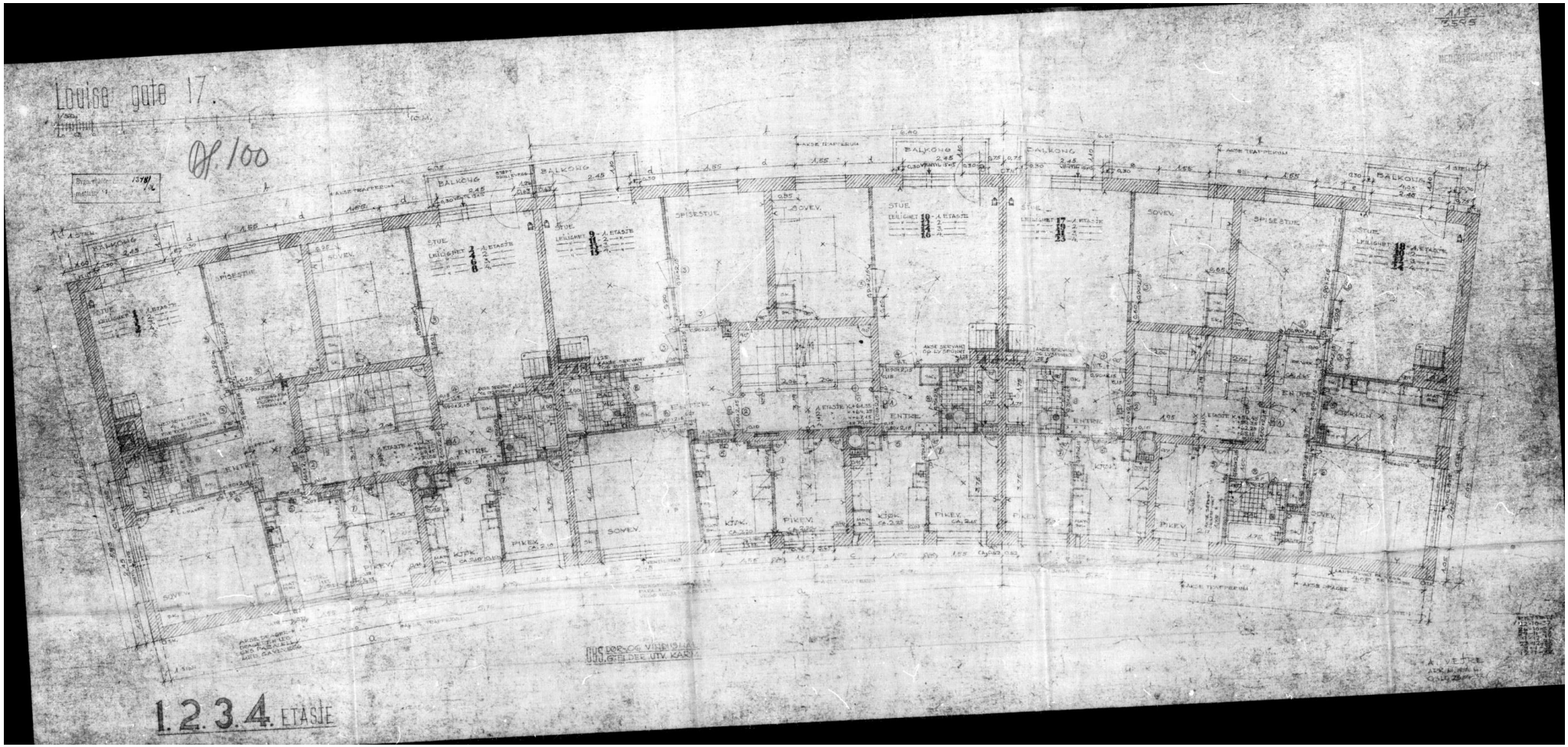
Oslo den 7. juli 1936.

Opm.chefen jr. nr.
mott 10. JUL. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Nr. 17 Louise gate er en parsell av nr. 29 Colletts gate, hvorpå der hviler en refusjon på kr. 5571,48 for grunnerhvervelse til Louise gates anlegg.
Av dette beløp kommer kr 1859,70 til å falle på nr. 17 Louise gate.
Grunnens grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 10/7-1936

Reg. chefen jr. nr.
mott 13. JUL. 1936


Louise gate 17.
Bf. 100
1. 2. 3. 4. ETASJE

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BYGG OG VÅTROMSGRUPPEN AS
Gråterudveien 39
3036 DRAMMEN

Dato: 16.03.2017

| Deres ref.: | Vår ref.: 201700187-6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anna Stroganova | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | LOUISES GATE 17C | Eiendom: | 217/242/0/0 |
| Tiltakshaver: | TORD KÅRE ASTAD | Adresse: | LOUISES GATE 17 C, 0169 OSLO |
| Søker: | BYGG OG VÅTROMSGRUPPEN AS | Adresse: | Gråterudveien 39, 3036 DRAMMEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Louises gate 17 C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for renovering av våtrom, mottatt 15.03.2017.**

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

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.03.2017 av:

Anna Stroganova - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

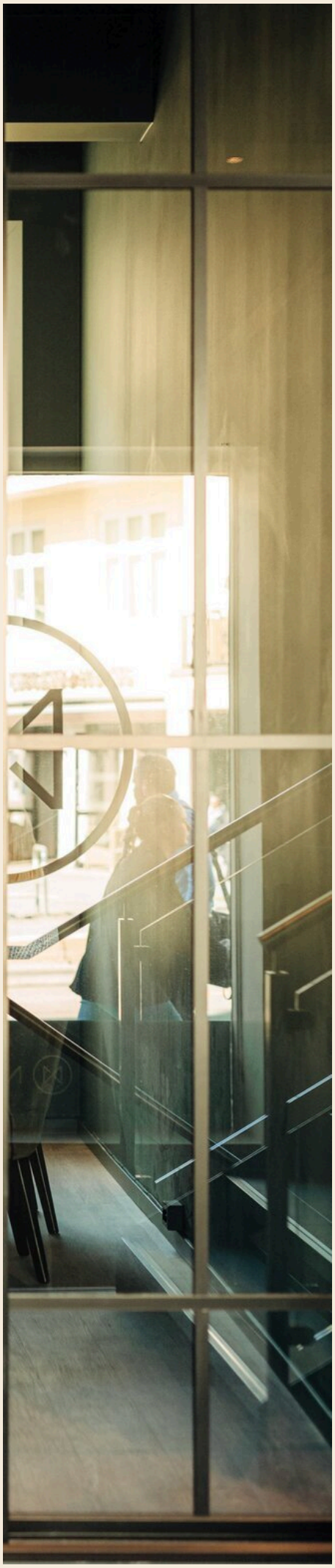
Kopi til:
TORD KÅRE ASTAD, LOUISES GATE 17 C, 0169 OSLO, tkastad@mail.com

Velkommen til

# Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
**489 56 666**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0291/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Louises gate 17C 0169 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 242, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

**Budgiver**

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489