



Laura Gundersens gate 4B

— Velkommen til

Laura Gundersens gate 4B



Tilbaketrukket på Bislett

Lys og lekker 2-roms leilighet med vestvendt balkong på 7 kvm – Bad fra 2019 – Varmtvann og fyring inkl. – Heis

Prisantydning	5 690 000,-
Fellesgjeld	108 296,-
Omkostninger	146 300,-
Totalpris	5 944 596,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 504,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938
Ansvarlig megler	Fredrik Hyldmo
Telefon	412 66 024
E-post	f.hyldmo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Fredrik Hyldmo v/ Nordvik Bolig har gleden av å presentere Laura Gundersens gate 4B! En lys og tiltalende 2-roms leilighet med vestvendt og solrik balkong på ca. 7 kvm. Leiligheten oppleves som luftig og innbydende med en takhøyde på 2,64 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Planløsningen er svært god, med et moderne og pent bad fra 2019, romslig entré med stilfull spilevegg og en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til flere sosiale soner. Her bor du sentralt og samtidig rolig, med kort vei til alt Oslo har å by på!

Kort om:

- Vestvendt balkong på ca. 7 kvm
- Pent bad fra 2019
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnader
- God planløsning
- Store vindusflater
- Heis
- Attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Bislett

Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	48 kvm
TBA:	7 kvm

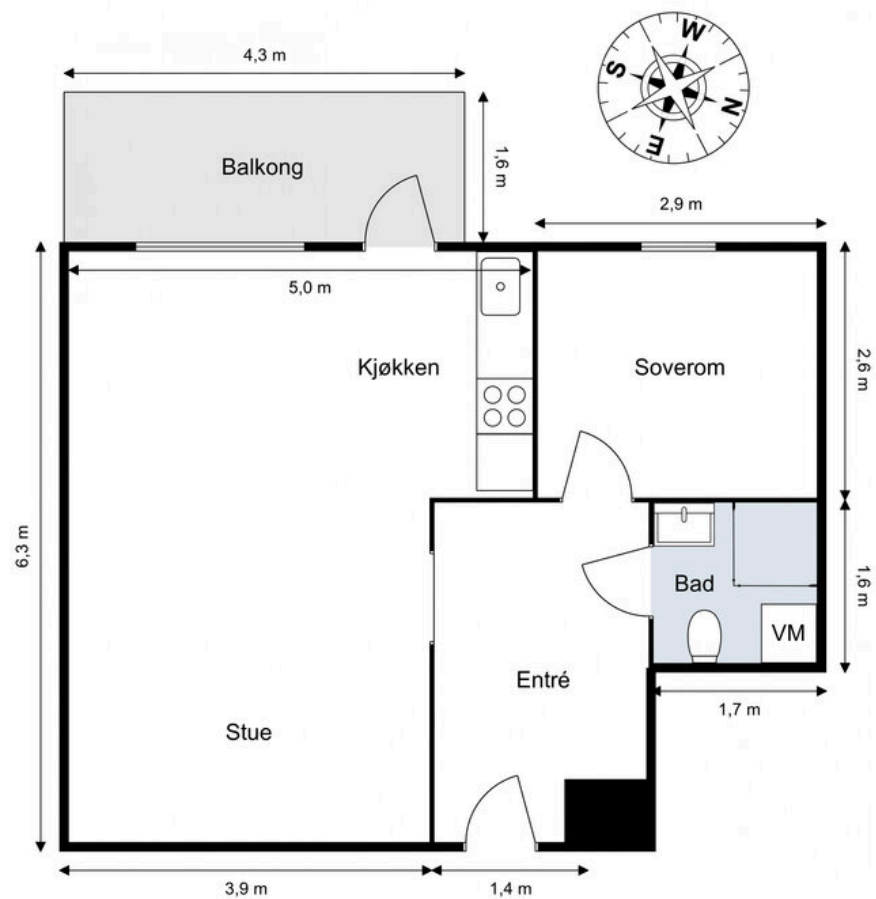
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 7 kvm.

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

Laura Gundersens gate 4B

2. etasje

**NIELSEN TAKST & ENERGI RÅDGIVER AS**

Planskissen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegning





















Informasjon

Laura Gundersens gate 4B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

36-0373/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Laura Gundersens gate 4B, 0168 OSLO

Gnr 217, bnr 219, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Tom Øyvind Visnes

Kjøpesum og omkostninger

5 690 000,- (Prisantydning)

108 296,- (Andel av fellesgjeld)

5 798 296,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

144 950,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

146 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

159 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 944 596,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 957 296,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1938

Etasje

2

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 46 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 48 kvm

TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 46 kvm. Entré, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken

Total BRA: 46 kvm.

TBA: 7 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Fellesareal:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5,8 m².

- En kjellerbod på ca. 1,6 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Ikke målbare arealer:

En loftsbod med skråtak, gulvareal på ca. 5,8 m².

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Entré:

Lys og romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk av leiligheten. Her møter du praktiske fliser på gulvet og moderne spilevegger. En innbygd garderobe med speildør gir rikelig med oppbevaringsplass til sko og yttertøy. Innfelte downlights i

himlingen sørger for behagelig belysning. Fra entré er det adkomst til stue/kjøkken, soverom og bad.

Stue/Kjøkken:

Stor og lys stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Den elegante spileveggen fra entréen fortsetter inn i stuen og skaper en fin helhet. Rommet har god plass til sofaseksjon, TV-benk og tilhørende møbler, i tillegg til spisebord med stoler. Den gode planløsningen gir flere møbleringsmuligheter. Store vindusflater mot rolig bakgård sørger for rikelig lysinnslipp, og sammen med en takhøyde på ca. 2,64 m og lekker en-stavs parkett gir dette en luftig romfølelse.

Kjøkkenet har hvite, glatte fronter og benkeplate i heltre med lakkert overflate. Den åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet lyst og sosialt, med gode lysforhold fra vindusflater og balkongdør. Videre er det utstyrt med nedfelt vask, integrert kjøl-/fryseskap, frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Balkong:

Solrik og vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Balkongen vender ut mot en rolig og frodig bakgård, og har god plass til bord, stoler og grill.

Soverom:

Lyst og trivelig soverom med stort vindu som gir rikelig lysinnslipp. Rommet har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med en stor, innbygd garderobe. Soverommet vender mot den rolige bakgården.

Baderom:

Stilrent og moderne bad fra 2019, innredet med mørke gulvfliser og tidløse hvite veggfliser som skaper et lekkert uttrykk. Innfelte downlights i taket gir en

behagelig belysning. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med speilskap, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Her får du også elektrisk gulvvarme og naturlig ventilasjon.

Bod:

- En loftsbod med skråtak, gulvflaten er målt til 5,8 kvm.
- En kjellerbod på ca. 1,6 kvm.

Innvendige overflater:

Gulv - Fliser i entré, parkett i stue. Fliser med varmekabler på bad.

Vegger - Vegger med malt betong, plater og spilevegger. Fliser på bad.

Tak - Himlinger med malt betong. Malte plater på bad. Takhøyden er målt til ca. 2,64 m i stuen.

Standard

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert høydeforskjell på ca. 20 mm. Målingen ble gjort fra midt på stue gulv og mot lang stuevegg.

Konsekvens/tiltak

- Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. prod. 1994.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

- Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1994.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

- Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong av betongkonstruksjon på ca. 7 m². Rekkverk i stålkonstruksjon.

Rekkverkshøyden ble målt til 0,90 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TGIU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten.

Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Vannbåren radiatorvarme.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Parkering

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

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

2023 - Oppussing av gang, senket tak og lagt inn spotter.

2023 - Ny parkett i stuen.

2021 - Balkongen ble rehabilitert.

2019 - Totalrehabilitering av bad.

2016 - Nye fronter på kjøkken.

2002/2003 - Leiligheten ble oppusset i sin helhet ved kjøp med unntak av bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

29. november 2002

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: KRM Vedlikehold. Total rehabilitering av bad Arbeidene ble utført i 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KRM Vedlikehold. Total rehabilitering av bad 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KRM Vedlikehold. Elektriker gruppen AS Bad ble total renoveret. Arbeidene ble gjort i 2019

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: Malercompagniet AS Rehabilitering av utvendig fasade mot bakgården og balkonger mot bakgård Arbeidene ble gjort i

2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2014 ble det lagt nye rør i bakken fra nedløpsrenner til kum på plen i bakgården

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EL arbeid i forbindelse med bad i 2019 utført av Elektriker gruppen AS. El arbeid i forbindelse med spotter i tak og ekstra stikk i stue i 2023 utført av E. Halvorsen Elektor AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 30.3.2023 av Elvia.

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: ja, ref punkt 1 og 1,2 I 2014 ble også gjennomført rørfornyng av soilrør og bunnledningen i hele sameiet etter Proline metoden av Proline.

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

Ja

Beskriv: Det ble gjennomført rens og kontroll av ventilasjon i sameiet i 2023.

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

Nei

Eventuell kommentar: vedlikehold utført av sameiet: 2023 Oppgradering av brannvarsling (Nye sirener/meldere og sentral) 2023 Rens og kontroll av ventilasjon (Felles luftesjakter/kanaler) 2022 Ny vaskemaskin 2021 Maling av fasade mot bakgård (Reparasjon av løsmurpuss) 2021 Rehabilitering av balkonger bakgård (Minus s 33, 2 og 5) 2021 Nytt låsesystem til felles dører (Iloq) 2021 Nye ytterdører inngang A og B 2021 Nytt callinganlegg 2020 Bytte av vindu i seksjon 7 og 22 2020 Rehabilitering av balkong s. 33 (Forprosjekt) 2019 Planting av plen og hekk mot gate 2019 Bytte av alt elektrisk i heis 2018-2019 Bytte av vinduer og balkongdører 5-6 etasje Kostnader fordelt etter sameiebrøk. 2018 Maling av balkonger mot bakgården 2018 Maling av vinduer 1-4 etasje 2018 Nytt inngangsparti med varmekabler 2014 Rørfornyning av soilrør og bunnledning 2013 Takterrasser Lagt ny membran og nye sluk. 2013 Drenering i bakgård. Lagt nye rør i bakken fra nedløp til kum på plen 2012 Oppussing av oppganger (vegger, tak, gelender, dørkarmen og nye lamper) 2012 Diverse reparasjoner på tak Av blikkenslager. (piper, glasstak, osv) 2010 Ny hovedstoppekran i kjeller 2009-2010 Overgang til fjernvarme

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)

Ja

Beskriv: I 2013 ble det lagt nye rør i bakken i bakgården fra takrenner for bedre drenering. Ikke noen kjente dreneringsproblemer etter dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetanken ble fjernet ved overgang til fjernvarme.

Bygningssakkyndig

Ole-Martin Nielsen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampe over spisebord

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

Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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 riktige.

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

Vannbåren radiatorvarme.

Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1865 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 504,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann & fyring, internett/TV, kommunale avgifter, vaktmester, trappevask, forretningsfører, felles forsikringer, vedlikehold, vaskeri, styrehonorar og avdrag/renter fellesgjeld.

Herav:

Felleskostnader: 4 010,00

Kabel-TV: 494,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 277 011,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 108 043,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale om TV/internett via Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Laura Gundersens gate 4, orgnr. 971 517 263

Om sameiet

Sameiet består av 40 seksjoner. Laura Gundersens gate 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971517263. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har egen hjemmeside med nyttig informasjon: www.lg4.no

Styrets arbeid i perioden 2024/2025.

Styret har i perioden og frem til dags dato avholdt 9 styremøter, samt gjort løpende oppgaver for drift av sameiet.

Styret vil for styreperioden 2024/25 fremheve følgende:

- Det har i perioden ikke blitt gjennomført større vedlikehold. Mindre vedlikeholdsoppgaver som for eksempel bytte av blandeventil på

fjernvarmeanlegget, samt kran i kjelleren har blitt gjort.

- Det er registrert begrensede skader på maling/murpuss i enkelte leiligheter, men ingen pågående lekkasjer ble avdekket ved befaring i april 2025. Større vedlikehold er ikke planlagt på kort sikt, men utskifting av yttertak kan bli aktuelt innen 3–8 år.

- Selv om styret på det nåværende tidspunkt ikke kan se behov for større vedlikehold eller påkostninger de nærmeste årene kan det likevel oppstå uforutsette ting eller at fremtidige styre eller årsmøter vedtar større vedlikehold eller påkostninger.

- I bakgården ble et lønnetre, som tilhører nabosameiet, beskåret i mars 2025 etter avtale.

Styret har vedtatt at innkreving for TV / Internett justeres løpende etter faktisk kostnad fra Telia. Linje "felleskostnader" økte med 10 % fra 1.1.2025.

Tidligere vedlikehold i sameiet:

2023

- Oppgradering av brannvarsling

- Rens og kontroll av ventilasjon

2022

- Ny vaskemaskin

2021

- Maling av fasade mot bakgård

- Rehabilitering av balkonger bakgård

- Nytt låsesystem til felles dører

- Nye ytterdører inngang A og B

- Nytt callinganlegg

2020

- Bytte av vindu i seksjon 7 og 22

2019

- Planting av plen og hekk mot gate
- Bytte av alt elektrisk i heis

2018–2019

- Bytte av vinduer og balkongdører 5.–6. etasje

2018

- Maling av balkonger mot bakgården
- Maling av vinduer 1.–4. etasje
- Nytt inngangsparti med varmekabler

2014

- Rørfornyning av soilrør og bunnledning

2013

- Lagt ny membran og nye sluk på takterrasser
- Drenering i bakgård

2012

- Oppussing av oppganger
- Diverse reparasjoner på tak

2010

- Ny hovedstoppekran i kjeller

2009–2010

- Overgang til fjernvarme

2008

- Ny vaskemaskin

2007

- Oppdatering til digital kabel-TV

2006

- Takrenner mot gården byttet

2004

- Trapper inngangsparti

2003

- Oppussing av fasade mot gate LG

2002

- Utskifting av callinganlegg

2000

- Maling av oppganger

1998

- Heis

1997

- Systemlås, fellesdører
- Ny oljetank og ekspansjonskjele

1994

- Vinduer, balkongdører

1993

- Stigeledninger

1989

- Inngangsdører (oppg. A & B)

1988

- Tak

1987

- Dørcalling

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 108 296,- pr. 12.09.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207372110
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo: 1 278 485,00
Innfrielsesdato: 30.05.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207697087
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo: 1 561 926,00
Innfrielsesdato: 30.03.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207952761
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo: 1 824 895,00
Innfrielsesdato: 30.05.2046
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 10 645,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 227 578,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 221 703,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring

Polisenr. 1480686

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 913 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. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til en flott bolig med attraktiv og sentral beliggenhet i en rolig sidegate på Bislett. Her bor du i et idyllisk og populært boligområde med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Området kombinerer urban puls med rolige omgivelser, og byr på et rikt utvalg av servicetilbud, hyggelige kaféer, butikker og restauranter.

I Bislett-området finner du Kaffebrenneriet, Godt Brød, St. Lars, Vinkassen, Vesuvio pizzeria og en rekke andre trendy spisesteder og nisjebutikker. Adamstuen torg er en lokal perle i umiddelbar nærhet med koselige serveringssteder som Baker Hansen, en sushi-restaurant og en sjarmerende grønnsakshandel. Like ved ligger det populære grøntområdet "Idioten", hvor Åpent Bakeri tilbyr ferske bakevarer og uteservering hele uken.

For den handlelystne er det kort vei til Hegdehaugsveien og Bogstadveien som begge er kjent for sitt brede og eksklusive utvalg av butikker og restauranter. St. Hanshaugen ligger også i nærheten, med spesialforretninger som Gutta på Haugen, Pascal og den populære restauranten Smalhans.

For den aktive er valgmulighetene mange. Fresh Fitness ligger rett ved, og både

SATS Bislett og SATS Fagerborg er kun en kort spasertur unna. I tillegg byr området på Bislett Stadion, Bislet Bad og flotte grøntområder som Stensparken, Marienlyst og St. Hanshaugen, perfekte steder for både trening og avslapning.

Boligen har en sentral plassering med gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner, som Tannlegehøgskolen, OsloMet og Universitetet i Oslo på Blindern. Gode kollektivforbindelser gjør det også enkelt å komme seg til BI i Nydalen og andre studiesteder i Oslo.

Området har svært gode transportmuligheter, med kort vei til trikkelinjene 17 og 18, som raskt tar deg til sentrum, Oslo S og Grünerløkka. Busslinjene 20 og 21 gir enkel tilgang til Majorstuen, Frogner, St. Hanshaugen og Aker Brygge. Med t-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer du deg effektivt til både Frognerseieren og Sognsvann.

Bo midt i byen, uten å gi slipp på roen! Her får du en sjelden kombinasjon av urbant byliv og grønne omgivelser, perfekt for både studenter, pendlere, småbarnsfamilier og deg som ønsker det beste fra begge verdener.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 13.06.1950. 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 brukstillatelse på utbygging av balkonger datert 2004, og senere ferdigattest på balkongene datert 2019.

Det foreligger godkjente plantegninger. Dagens planløsning har avvik fra disse:
- Kjøkken er flyttet inn i stuen. Det er etablert soverom der kjøkken var tidligere.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Louises gate - Oppføring av to lekur - Holdeplass Bislett

Saksnummer: 202462245 - Byggesak

Mottatt sak: 25.11.2024

Status: Endret tillatelse gitt

Wilhelms gate 4 - Melding om murpuss som faller fra fasade

Saksnummer: 2025/05081 - Ulovlighets sak

Mottatt sak: 09.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555738

Status: Under behandling

Thereses gate 43 - Oppføring av to balkonger

Saksnummer: 202554010 - Byggesak

Mottatt sak: 08.05.2025

Status: Tillatelse gitt

Thereses gate 31 A-G - Påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur

Saksnummer: 201914303 - Byggesak

Mottatt sak: 28.10.2019

Status: Endret tillatelse gitt

Utdrag fra rammetillatelse: Eiendommen ligger i bydel St. Hanshaugen, nordvest i Oslo sentrum. Det søkes om å ombygge/bruksendre den eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Med dette følger også noen fasadeendringer.

Til den eksisterende bebyggelsen etableres det ny boligbebyggelse (påbygg/tilbygg) og ny kjeller (underbygg) til både bolig og næringsformål. I tillegg søkes det om å sette opp en forstøtningsmur mot Stensparken og mellombyggene som ikke er bevaringsverdig søkes revet. Eksisterende bebyggelse på tomten er oppført på Byantikvarens gule liste. Vi viser til godkjent tegningsgrunnlag i saken.

Ansvarlig søker skriver: «Omsøkte tiltak representerer som fortettingsprosjekt en bærekraftig og klimanøytral byutvikling. Prosjektet ivaretar og fremhever historiske kulturminner, bymessige og naturgitte strukturer, og bidrar til vekst i boligandelen i tett by».

Pågående plansak:

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Dialogfase - Sykkeltrasé

Saksnummer 202207037 - Regulerings sak

Mottatt sak 09.05.2022

Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til

opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres. For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037>

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/219/11:

24.04.1937 - Dokumentnr: 301875 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:219

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1937 - Dokumentnr: 301915 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:219

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1937 - Dokumentnr: 302820 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:219

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1938 - Dokumentnr: 301934 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:219

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1938 - Dokumentnr: 305058 - Erklæring/avtale

best. om begrensninger i utleiemulighetene

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:219

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2025 - Dokumentnr: 1094025 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

30.04.1985 - Dokumentnr: 24634 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: II

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/2235

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 39 SEKSJONER

22.07.2022 - Dokumentnr: 812792 - Reseksjonering

Snr: II

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/2247

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av sameiebrøk

Seksjon mottar areal fra fellesareal

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 registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

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

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 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 egenerklærings skjema 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 overtakelsen.

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

Opgjør 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. 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.

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 uopfordret 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.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,60% av salgssum

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. 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 26. september 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Hyldmo, Eiendomsmegler
Tlf. 41266024

Megler

Sebastian Haave, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94809777

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.





Vedlegg

Laura Gundersens gate 4B

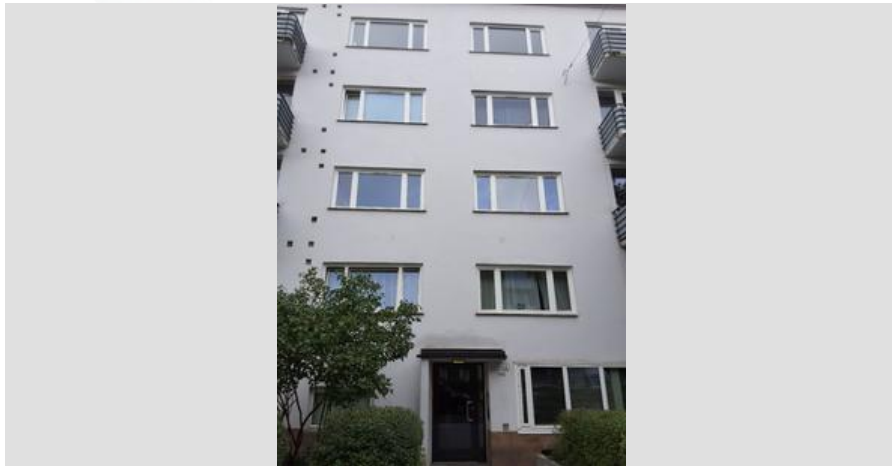
Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO  OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 219, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 22541-1068

Referansenummer: SN7407

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERIRÅDGIVER AS

Takstingeniør: Ole-Martin Nielsen



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.

Nielsen Takst og Energirådgiver

Nielsen Takst og Energirådgiver ble etablert i 2024 og tilbyr tjenester som verditakst, reklamasjonstakst, tilstandsrapport, energirådgivning av enebolig og fritidsbolig. Med fagbrev som rørlegger og ingeniørutdanning innen bygg, samt flere års erfaring fra byggedrift i kommunal sektor, har jeg en solid faglig bakgrunn som gir meg mulighet til å levere grundige og solide vurderinger. Som energirådgiver fokuserer jeg på praktiske og økonomiske løsninger for å oppnå lavere energikostnader og et bedre inneklima.

Rapportansvarlig

Ole-Martin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@nielsen-takst.no
917 70 137



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 • løse slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes 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://verdi.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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 219
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGI RÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
0301 OSLO

Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 219
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGI RÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1938. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2002.

Selveierleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vestvendt balkong av betongkonstruksjon på ca. 7 m². Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 0,90 m.

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNSENDIG [Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong, plater og spilevegger. Gulv med parkett og fliser. Takhøyde ble målt i stuen til ca. 2,64 m.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Lakkert heltre benkeplate med nedfelt vaskeum. Integreert kjøl-/fryseskap. Opplegg for komfyr og vaskemaskin. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannbåren radiatorvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Selveierleilighet

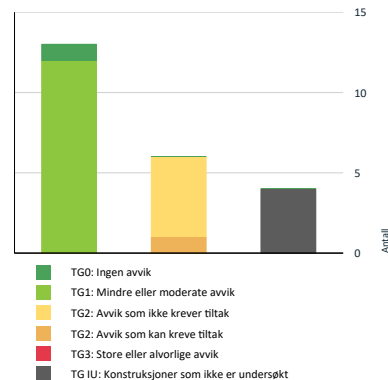
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente plantegninger. Dagens planløsning har avvik fra disse. Endringen er ikke vurdert opp mot gjeldende byggesregelverk. Kjøper bør undersøke om tiltaket er byggemeldt og godkjent.

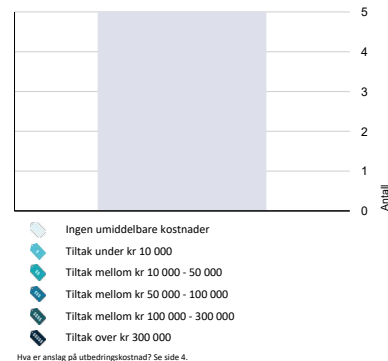
- Kjøkken er flyttet inn i stuen. Det er etablert soverom der kjøkken var tidligere.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 0 U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

TG 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 219
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1938

UTVENDIG

1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1994.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

- Det ble påvist at døren trenger justering, subber litt. Dette anses som et mindre avvik.

1 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1994.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong av betongkonstruksjon på ca. 7 m². Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 0,90 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med

Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 219
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Tilstandsrapport

asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong, plater og spilevegger. Gulv med parkett og fliser. Takthøyde ble målt i stuen til ca. 2,64 m.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert høydeforskjell på ca. 20 mm. Målingen ble gjort fra midt på stue gulv og mot lang stuevegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

1 TO 2 Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

1 TO 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Vannbåren radiatorvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater Gulv

Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 219
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGI RÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Oppussingsåret tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftkanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Lakkert heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Integriert kjøll/fryseskap. Opplegg for komfyr og vaskemaskin. Ventilator over kokeplass.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene på eldre kjøkken. Dette anses som mindre avvik.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 219
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGI RÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vindu.

1 Andre VVS-installasjoner

Vannbåren radiatorvarme.

1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

1 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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang. Under tegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Rehab bad.

Inntak og sikringskap

Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 219
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Tilstandsrapport

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



10.0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 219
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

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

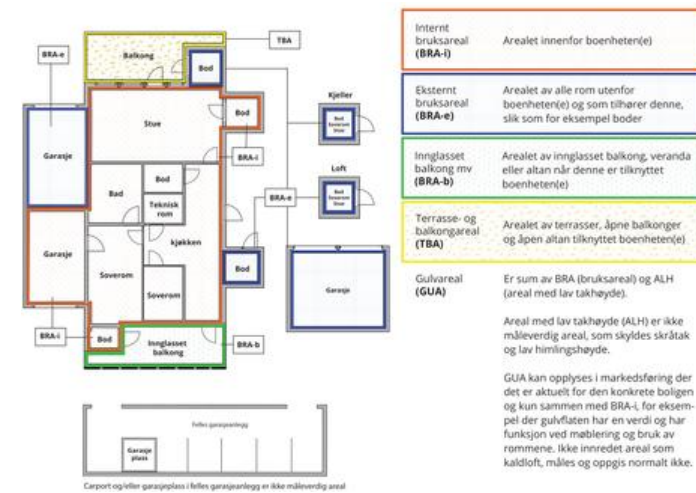
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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 areal som optas av yttervegger.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et 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 et altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan se 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.

Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 219
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGI RÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						6	6
2. etasje	46			46	7		46
Kjeller		2		2			2
SUM	46	2			7	6	54
SUM BRA	48						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod mrk. nr. 11	
2. etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod mrk. nr. 11	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5,8 m². Merket med nr. 11.

- En kjellerbod på ca. 1,6 m². Merket med nr. 11.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente plantegninger. Dagens planløsning har avvik fra disse. Endringen er ikke vurdert opp mot gjeldende byggeregelverk. Kjøper bør undersøke om tiltaket er byggemeldt og godkjent.

- Kjøkken er flyttet inn i stuen. Det er etablert soverom der kjøkken var tidligere.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se selger egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 219
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGI RÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Selveierleilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	46	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Tom Øyvind Visnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	219		11	912 m ²	Norges Eiendommer - og gjelder dette gårdsnr./bruksnr.	Ikke relevant

Adresse

Laura Gundersens gate 4 B, 0168 Oslo

Hjemmelshaver

Visnes Tom Øyvind

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1480686-1			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	22.09.2025	
3	22.09.2025	
4	26.09.2025	
5	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 219
0301 OSLO

NIELSEN TAKST OG ENERGIÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Visnes, Tom Øyvind	9578-5998-4-1300411	2025-09-19 00:19:25
--------------------	---------------------	---------------------

 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.

Utstyrt dato
18. sep. 2025
Oppdragsnummer
36-0373/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Laura Gundersens gate 4B, 0168 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bislett
Selgere Tom Øyvind Visnes	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 29. november 2002	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 Polisnummer: 1480686-1 Forsikret i: Protector Forsikring ASA	

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: KRM Vedlikehold. Total rehabilitering av bad Arbeidene ble utført i 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KRM Vedlikehold. Total rehabilitering av bad 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KRM Vedlikehold. Elektriker gruppen AS Bad ble total renoveret. Arbeidene ble gjort i 2019

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: Malercompagniet AS Rehabilitering av utvendig fasade mot bakgården og balkonger mot bakgård Arbeidene ble gjort i 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2014 ble det lagt nye rør i bakken fra nedløpsrenner til kum på plen i bakgården

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EL arbeid i forbindelse med bad i 2019 utført av Elektriker gruppen AS. El arbeid i forbindelse med spotter i tak og ekstra stikk i stue i 2023 utført av E. Halvorsen Elektor AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 30.3.2023 av Elvia.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ja, ref punkt 1 og 1,2 I 2014 ble også gjennomført rørfornyng av soilrør og bunnledningen i hele sameiet etter Proline metoden av Proline.

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?

Ja

Beskriv: Det ble gjennomført rens og kontroll av ventilasjon i sameiet i 2023.

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

Nei

Eventuell kommentar: vedlikehold utført av sameiet: 2023 Oppgradering av brannvarsling (Nye sirener/meldere og sentral) 2023 Rens og kontroll av ventilasjon (Felles luftesjakter/kanaler) 2022 Ny vaskemaskin 2021 Maling av fasade mot bakgård (Reparasjon av løsmurpuss) 2021 Rehabilitering av balkonger bakgård (Minus s 33, 2 og 5) 2021 Nytt låsesystem til felles dører (loq) 2021 Nye ytterdører inngang A og B 2021 Nytt callinganlegg 2020 Bytte av vindu i seksjon 7 og 22 2020 Rehabilitering av balkong s. 33 (Forprosjekt) 2019 Planting av plen og hekk mot gate 2019 Bytte av alt elektrisk i heis 2018-2019 Bytte av vinduer og balkongdører 5-6 etasje Kostnader fordelt etter sameiebrøk. 2018 Maling av balkonger mot bakgården 2018 Maling av vinduer 1-4 etasje 2018 Nytt inngangsparti med varmekabler 2014 Rørfornyng av soilrør og bunnledning 2013 Takterrasser Lagt ny membran og nye sluk. 2013 Drenering i bakgård. Lagt nye rør i bakken fra nedløp til kum på plen 2012 Oppussing av oppganger (vegger, tak, gelender, mørkarmer og nye lamper) 2012 Diverse reparasjoner på tak Av blikkenslager. (piper, glasstak, osv) 2010 Ny hovedstoppekran i kjeller 2009-2010 Overgang til fjernvarme

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke fyring

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)

Ja

Beskriv: I 2013 ble det lagt nye rør i bakken i bakgården fra takrenner for bedre drenering. Ikke noen kjente drenerings problemer etter dette.

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?

Nei

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, takstrapp, 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, nabovarster/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetanken ble fjernet ved overgang til fjernvarme.

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: 36-0373/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Dato

Visnes, Tom Øyvind**2025-09-19**

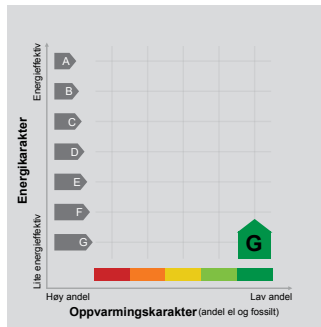
Identifikasjon

 **bankID** Visnes, Tom Øyvind



ENERGIATTEST

Adresse	Laura Gundersens gate 4B
Postnummer	0168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80531273
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-168229
Dato	14.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr høy andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Montering tetningslister**

- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Bislett Eiendomsmegling AS
 Nordvik Bislett v/Fredrik Hyldmo
 Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
 E-post: f.hyldmo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0373/25 . Vår ref.: 5510-1-11

Dato: 12.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Laura Gundersensgate 4 Sameie
 Organisasjonsnr: 971517263
 Seksjonseier: Visnes, Tom Øyvind
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 11
 Adresse: Laura Gundersens Gate 4 B, 0168 OSLO
 Seksjonsnummer: 11
 Gnr. 217
 Bnr. 219

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisnummer 1480686.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/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.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Sameiet har egen hjemmeside med nyttig informasjon: www.lg4.no. Styret har vedtatt at innkreving for TV / Internett justeres løpende etter faktisk kostnad fra Telia. Linje "felleskostnader" øker med 10 % fra 1.1.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98207372110
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 7,00%
 Restsaldo: 1 278 485,00
 Innfrielsesdato: 30.05.2039
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98207697087
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 7,00%
 Restsaldo: 1 561 926,00
 Innfrielsesdato: 30.03.2039
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98207952761
 Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,00%
 Restsaldo: 1 824 895,00
 Innfrielsesdato: 30.05.2046
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 504,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 010,00	
Kabel-tv	494,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforsporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 196,-
 Fradragsberettigede kostnader: 8 303,-
 Annen formue: 10 645,-
 Gjeld: 110 700,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98207372110
 Restsaldo: 29 734,49
 Kapitalkostnader: 282,28

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98207697087
 Restsaldo: 36 331,69
 Kapitalkostnader: 347,17

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98207952761
 Restsaldo: 42 230,20
 Kapitalkostnader: 323,17

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 108 296,38,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 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:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Tom Øyvind Visnes, e-post: lauragundersensgt4@styrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- 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



Årsmøte 2025

5510 Laura Gundersens gate 4 Sameie

Til seksjonseierne i Laura Gundersens gate 4 Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 28. april 2025 kl.18.00 på Bislett Stadion, Inngang Sofies gate 38.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Laura Gundersens gate 4 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Laura Gundersens gate 4 Sameie
avholdes mandag 28.april 2025 kl.18:00 på Bislet Stadion,
inngang Sofies gate 38**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. BUDSJETT 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- Forslag til styrehonorar for perioden 2024/25 er på kr 95 000. Dette er samme nivå som i 2023/24. Styret fordeler honoraret internt.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret i Laura Gundersens gate 4 Sameie

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Øyvind Visnes	Laura Gundersens Gate 4B
Styremedlem	Torkjel Ustgård Hurtig	Laura Gundersens Gate 4B
Styremedlem	Simen Hjørkinn	Morells Vei 5
Varamedlem	Henriette Utkilen	Laura Gundersens Gate 4B
Varamedlem	Fridtjof Gustav Jebsen	Laura Gundersens Gate 4B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Laura Gundersens gate 4 Sameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

Laura Gundersens gate 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971517263, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 219

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

Laura Gundersens gate 4 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden 2024/2025.

Styret har i perioden 2024/25 bestått av Tom Visnes, Torkjel Hurtig og Simen Hjerkin. Henriette Utkilen og Fritjof Gustav Jepsen har i perioden vært passive varamedlemmer. Styret har i perioden og frem til dags dato avholdt 9 styremøter, samt gjort løpende oppgaver for drift av sameiet. Styret vil for styreperioden 2024/25 fremheve følgende saker:

Vedlikehold

Det har i perioden ikke blitt gjennomført større vedlikehold. Mindre vedlikeholdsoppgaver som for eksempel bytte av blandeventil på fjernvarmeanlegget, samt kran i kjelleren har blitt gjort.

Det har blitt innrapportert misfarging av maling/merker/sprukket maling/løs murpuss på vegg/tak i varierende grad i 3 leiligheter i 5 etasje og 1 leilighet i 6 etasje, alle mot bakgården. Områdene dette gjelder er svært begrenset i de leilighetene hvor dette har blitt dokumentert. Forholdet i en av seksjonene i 5 etasje ble i juni 2021 vurdert av OBOS Prosjekt. Den gangen ble det konkludert med at det sannsynlig ikke var noe pågående lekkasje over angjeldende vegg, men at det var andre forhold i leiligheten som kunne medføre fuktproblematikk og være årsak. Styret har i samarbeid med gårdens forsikringsselskap sin representant gjennomført en befarings i de aktuelle leilighetene i april 2025. Styret har i skrivende stund ikke mottatt endelig rapport på forholdet, men det ble ikke avdekket noe synlige pågående lekkasjer under befaringsen.

I de nærmeste årene er det ikke planlagt noe større vedlikehold, men i en periode på 3-8 år kan det bli aktuelt å bytte yttertak grunnet elde. Det vil derfor være naturlig innen noen år å starte ett forprosjekt med nærmere undersøkelser og planlegging av dette.

Selv om styret på det nåværende tidspunkt ikke kan se behov for større vedlikehold eller påkostninger de nærmeste årene kan det likevel oppstå uforutsette ting eller at fremtidige styre eller årsmøter vedtar større vedlikehold eller påkostninger.

Beskjæring av Tre i bakgården.

Høsten 2024 ble styret kontaktet av beboere/styret i nabogården Bislet Boligsameie VI med forespørsel om å felle lønnetreet som står helt inntil veggen i bakgården utenfor 4A på grensen til Laura Gundersens gate 2 (LG 2) og som er en del av Bislet Boligsameie VI. Treet hadde vokst seg så stort at det dekket flere av vinduene i LG 2 og hadde blitt til vesentlig sjenanse for flere av beboerne der. Da det ikke var noe ønske fra styret i LG 4 om å felle treet ble vi enig om en beskjæring. Beskjæringen ble gjennomført i mars 2025.

Økonomi

Ved utarbeidelse av budsjett for 2025 besluttet styre å øke felleskostnadene med 10 % fra 1.1.2025. Dette henger sammen med den generelt høy prisstigning, samt kraftig økning i kommunale avgifter fra 2025.

HMS

Styret har i perioden gjennomført systematisk HMS arbeid (internkontroll). Styret har gjennomført vernerunder som en del av HMS arbeidet.

Dugnad

Årets dugnad ble avholdt 22.april 2024. På dugnaden ble det gjennomført rydding og vask av fellesområdene, samt stell av hage og uteområder. Styre vil rette en takk til alle som deltok på dugnaden for å holde våre fellesområder i orden og felleskostnaden nede.

Oslo 9.4.2025

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Kostnadene er ca. 125 000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsakelig mindre forbruk på posten drift og vedlikehold.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 458 081.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025. Kostnad for TV/Internett er uendret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdey Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LAURA GUNDERSENSGT 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LAURA GUNDERSENSGT 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET LAURA GUNDERSENSGT 4 ORG.NR. 971 517 263, KUNDENR. 5510

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 127 636	1 933 793	2 128 000	2 316 703
Andre inntekter	3	2	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 127 638	1 933 793	2 128 000	2 316 703

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-13 395	-13 000
Styreonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-9 170	-7 905	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-97 653	-92 865	-98 000	-103 000
Konsulentonorar	7	-2 143	-2 122	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-98 518	-279 959	-200 000	-203 000
Forsikringer		-106 557	-97 660	-108 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-350 314	-301 129	-351 000	-397 000
Energi/fyring	10	-413 858	-464 770	-420 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 795	-216 387	-237 120	-247 000
Andre driftskostnader	11	-137 456	-141 590	-137 700	-142 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 550 859	-1 712 783	-1 675 215	-1 750 000

DRIFTSRESULTAT		576 779	221 010	452 785	566 703
-----------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	12	8 459	7 226	0	0
Finanskostnader	13	-357 659	-324 510	-351 000	-345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-349 201	-317 284	-351 000	-345 000

ÅRSRESULTAT		227 578	-96 274	101 785	221 703
--------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Udekket tap		0	-96 274		
Reduksjon udekket tap		227 578	0		

Periode Dokumentnr: 0609/KZIK/GAW/DP/SC008-2/01-52/IM

12

Laura Gundersens gate 4 Sameie

**SAMEIET LAURA GUNDERSENSGT 4
ORG.NR. 971 517 263, KUNDENR. 5510**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 386	4 200
Forskuddsbetalte kostnader		173 833	56 699
Driftskonto OBOS-banken		191 401	333 718
Sparekonto OBOS-banken		178 839	172 601
SUM OMLØPSMIDLER		564 460	567 218
SUM EIENDELER		564 460	567 218
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 310 674	-4 538 252
SUM EGENKAPITAL		-4 310 674	-4 538 252
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 768 754	4 915 474
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 768 754	4 915 474
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 796	34 640
Leverandørgjeld		77 668	112 964
Påløpte renter		1 915	31 094
Påløpte avdrag		0	11 263
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 379	189 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		564 460	567 218
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 20.03.2025			
Styret i Sameiet Laura Gundersens gate 4			
Tom Øyvind Visnes	Simen Hjørkinn	Torkjel Ustgård Hurtig	
/s/	/s/	/s/	

13

Laura Gundersens gate 4 Sameie

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 890 516
Kabel-TV	237 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 127 636

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Andre inntekter	2
SUM ANDRE INNETEKTER	2

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 95 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 143
SUM KONSULENTHONORAR	-2 143

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 007
Drift/vedlikehold VVS	-26 880
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 997
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 868
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 283
Kostnader dugnader	-2 482
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-98 518

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-219 822
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-350 314

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-16 120
Fjernvarme	-397 737
SUM ENERGI / FYRING	-413 858

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 423
Vaktmestertjenester	-120 580
Andre fremmede tjenester	-572
Trykksaker	-1 980
Andre kontorkostnader	-90
Telefon u/mva	-1 683
Porto	-1 125
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 904
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-137 456

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	7 882
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	577
SUM FINANSINTEKTER	8 459

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-357 630
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-357 659

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2014	-3 690 000
Nedbetalt tidligere	2 326 493
Nedbetalt i år	49 832
	-1 313 675
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	332 175
Nedbetalt i år	62 066
	-1 605 759
Obos-Banken AS	
Flytende rente	

16

Laura Gundersens gate 4 Sameie

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	115 858
Nedbetalt i år	34 822
	-1 849 320
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 768 754

17

Laura Gundersens gate 4 Sameie

Annen informasjon om sameiet

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Oppgradering av brannvarsling	(Nye sirener/meldere og sentral)
2023	Rens og kontroll av ventilasjon	(Felles luftesjakter/kanaler)
2022	Ny vaskemaskin	
2021	Maling av fasade mot bakgård	(Reparasjon av løsmurpuss)
2021	Rehabilitering av balkonger bakgård	(Minus s 33, 2 og 5)
2021	Nytt låsesystem til felles dører	(Iloq)
2021	Nye ytterdører inngang A og B	
2021	Nytt callinganlegg	
2020	Bytte av vindu i seksjon 7 og 22	
2020	Rehabilitering av balkong s. 33	(Forprosjekt)
2019	Planting av plen og hekk mot gate	
2019	Bytte av alt elektrisk i heis	
2018-2019	Bytte av vinduer og balkongdører 5-6 etasje	Kostnader fordelt etter sameiebrøk.
2018	Maling av balkonger mot bakgården	
2018	Maling av vinduer 1-4 etasje	
2018	Nytt inngangsparti med varmekabler	
2014	Rørforying av soilrør og bunnledning	
2013	Takterrasser	Lagt ny membran og nye sluk.
2013	Drenering i bakgård.	Lagt nye rør i bakken fra nedløp til kum på plen
2012	Oppussing av oppganger	(vegger, tak, gelender, dørkarmen og nye lamper)
2012	Diverse reparasjoner på tak	Av blikkenslager. (piper, glasstak, osv)
2010	Ny hovedstoppekran i kjeller	
2009-2010	Overgang til fjernvarme	
2008	Ny vaskemaskin	
2007	Oppdatering til digital kabel-TV	Samtlige leiligheter er nå tilknyttet
2006-2006	Takrenner mot gården byttet	2006 ble takrenner byttet ut mot bakgården. Det ble også montert nye varmekabler i disse. I tillegg ble det gjort en del sikringsarbeid på balkonger i 6. etg for å unngå fremtidige vannskader
2004-2004	Trapper inngangsparti	
2003-2003	Oppussing av fasade mot gate LG	
2002-2002	Utskifting av callinganlegg	
2000-2000	Maling av oppganger	
1998-1998	Heis	
1997-1997	Systemlås, fellesdører	
1997-1997	Ny oljetank ogekspansjonskjele	
1994-1994	Vinduer, balkongdører	
1993-1993	1993 Stigeledninger	
1990-2007	Kabel TV	

1989-1989	Inngangsdører (oppg. A&B	
1988-1988	Tak	
1987-1987	Dørcalling	
1986-1989	Oljefyr + elkjele ombygget juni 2000	

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1480686. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Protector Forsikring ASA, Skademelding Bedrift
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo
e-post: Skade@protectorforsikring.no
Tel: (+47) 24 13 18 88 (døgnapen).

5 Ingen saker til behandling.

5510 Laura Gundersens gate 4 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedestående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

..... (Eierens underskrift) (Dato)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oei@obos.no

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Laura Gundersensgate 4 Sameie

Møtedato: 28.04.2025

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Bislett Stadion, Sofies gate 38

Til stede: 6 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 6 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Thomas Wiik.

Møtet ble åpnet av Tom Visnes.

1. Konstituering**A. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Tom Visnes foreslått.

Vedtak: Valgt.

B. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Thomas Wiik foreslått. Som protokollvitne ble Gustav Jebsen foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt.

D. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**A. Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B. Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt.

3. Budsjet 2025

Vedtak: Tas til orientering.

4. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 95 000,-.

Vedtak: Vedtatt.

5. Behandling av innkomne forslag og saker

Ingen saker til behandling.

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Tom Visnes foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Som styremedlem for 1 år, ble Torkjel Ustgård Hurtig foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Simen Hjerkin foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt.

C Som varamedlem for 1 år, ble Gustav Fridtjof Jebsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Henriette Utkilen foreslått.

Vedtak: Begge ble valgt.

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Tom Visnes /s/

Fører av protokollen

Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitne

Navn: Gustav Fridtjof Jebsen /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Tom Visnes	2025 - 2026
Styremedlem	Torkjel Østgård Hurtig	2025 - 2026
Styremedlem	Simen Hjerkin	2025 - 2026
Varamedlem	Gustav Fridtjof Jebsen	2025 - 2026
Varamedlem	Henriette Utkilen	2025 - 2026

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET LAURA GUNDERSENS GATE 4, OSLO**

Vedtatt i konstituerende sameiemøte 29. april 1985,
endret i ordinært sameiemøte 29.04.1993, 06.04.1995, 03.05.2004, 21.04.2015 og
ekstraordinært årsmøte 02.09.2019.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET LAURA GUNDERSENS GATE 4 A og B.

Sameiet har gårdsnummer 217 og bruksnummer 219 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring av 27.03.1985, tinglyst 28.03.1985

Sameiet består av 40 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 28.03.1985.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse totalt 2247m².

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheter, herunder inventar, utstyr, apparater, radiatorer, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheter, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhets sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenhets oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheter er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Utskifting av inngangsdør til seksjonene påhviler sameier og må utføres i henhold til standard fastsatt av styret.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

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

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslutes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiermøtet har sameierne en stemme per seksjon de eier.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne i brev form om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
Konstituering.
Styrets årsberetning.
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
Budsjett
Valg av styreleder
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen.

Varamedlemmer kalles inn ved behov.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg og samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon.

Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets 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.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

18. TILLEGG - A) RØRFORNYING

A) RØRFORNYING INSTRUKS FOR SKIFTING AV SLUK ETTER RØRFORNYING MED PROLINEMETODEN. (Gitt av Proline)

Viktig ved oppgradering av bad til våtrom og skifting av sluk.

Avløpsrørene i dette huset er rørfornyet etter Proline-metoden våren 2014. Dette innebærer at det befinner seg et PollyEster (PE) plastrør inne i avløpsrørene.

Hvis man senere skal skifte sluk eller flytte et avløpsrør som er foret, er det viktig at denne instruksjonen følges, slik at man ikke lager sprekker i rørene. Dersom det nye plastrøret inni det gamle avløpsrøret sprekker, er det fare for at det kan oppstå vannskader.

Ved totalrehabilitering av bad anbefales skifting av sluk og grenrør fram til fellesstamme. Bruk en autorisert våtromsentrepreneur til slikt arbeide.

Kapping av avløpsrør (f.eks vegg hengte toalett)

All kapping av rørfornyede avløpsrør bør skje med verktøy som genererer lite varme (rørkuttere, bajonettsgag etc). Vi fraråder bruk av varme verktøy som vinkelsliper/skjærebrenner. Disse utvikler høy varme og degenerer plasten. Dersom slik verktøy ved en feil er brukt skal det kappes på nytt med rett verktøy min 5cm ovenfor varmpåvirket flate (min 8 cm fra kuttsted). Når røret er blottlagt tettes kant inn mot proline rør med elastiske tettemidler fra Sika: Sikaflex-521 FC. Dette før jet kopling festes.

Utpiggning uten skifting av grenrør: (på eget ansvar)

1. Borer/pigger det gamle sluket løs og frilegger avløpsrøret.

Det er da viktig at man borer ca. 10 cm fra avløpsrøret, slik at det ikke dannes sprekker i røret. Er man uheldig, kan eventuelle sprekker gå langtinn i det nye plastrøret, slik at man må bore opp en lengre del. Pass også på ikke å bore for

dypt, av og til er det bare et meget tynt lag med betong under sluket, og man kan dermed komme til å bore igjennom gulvet.

2. Kapping av slukrør:

Når avløpsrøret fra sluket er frilagt, kapper man røret med tigersag (bajonettsag). Det er ikke mulig å få opp koblingen mellom sluket og avløpsrøret, som vanligvis er blyloddet, og i tillegg har det nye, innvendige plastrøret ingen skjøter.

Når røret er kappet, kan sluket brytes løs, og det nye sluket tilpasses. Tilkobling av sluk mot eksisterende rør gjøres med godkjent gummiforing og tettemidler.

3. Innseting av nytt sluk

Etter at avløpsrøret er avdekket festes nytt sluk til det gamle (rør fornyede røret) ved å tre stussen på rehabsluket inn i Proline røret.

Anbefalte/Godkjente sluk anvend sammen med denne montasjen:

1. Sluk med kun dusj i badetrom:
PURUS M-type endestusser fra 32mm til 50mm. Slukstuss monteres inn i rør fornyet stuss med standard gummiforing godkjent for innstøp og godkjent tettemasse.
2. Sluk med badekar og behov for anboringer til for eksempel vask: PURUS K-type. Her finnes det et utvalg av forskjellige konfigurasjoner fra 75mm til 110mm.

Alle de nevnte produktene er typegodkjente.

Vedlikeholdsspyling av rør/kjemikalier:

Dersom vedlikeholdsspyling er nødvendig anbefales lavt trykk og høy vannmengde Temperatur på vann bør ikke være høyere enn 60C. Det er greit å bruke fettløsende kjemikalier (f.eks "Flytende Avløpsrens", Flytende Plumbo") Dette så lenge anvist bruksanvisning følges.

OBS! Alle installasjoner skal utføres av autorisert installatør/rørlegger for at forsikringer og garantier skal være gyldige.

19. SÆRSKILTE FORHOLD – FORDELING AV BODER

Seksjon 39 har fått innlemmet 2 stykk boder i sin seksjon i 1995-96.

Overføringen ble godkjent i ekstraordinært sameiermøte 02.09.2019.

Seksjon 39 fraskriver seg retten til bod(er) i sameiets på sameiet fellesarealer.

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Laura Gundersens gate4, 0168 OSLO
vedtatt på ordinært sameiermøte 21.4.2015
Oppdatert på årsmøte 16.6.2021.

I. Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Orden, renslighet og vennligopptreden skaper trivsel og tilfredshet.

II. Overdragelse og utleie av leiligheter

Overdragelse og utleie skal meddeles Styret med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overdragelse av seksjonen. Det kan kun opprettes tidsbestemte leiekontrakter. Utleier er ansvarlig overfor Sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

III. Bruk av leiligheten

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin bolig og for at alle som gis adgang til boligen eller gården for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hamring, banking e.l. støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21.00 på hverdager og kl 17.00 på lørdager. På søndager og andre helligdager skal det være stille.

Bruk av vaskemaskin, tørketrommel, støvsuger og lignende må ikke skje etter kl 23.00.

Bruk av musikkinstrumenter, høylytt underholdning eller dans er det normalt ikke anledning til etter kl.23.00 med mindre naboenes samtykke er innhentet.

Det er ikke tillatt å koble mekaniske vifter til sameiets felles luftesjakter eller å føre dette rett ut av vegg eller over tak. Utlufting skal skje med naturlig avtrekk. På kjøkken kan luften renses med kullfilter hvor luften føres tilbake i rommet. Det må ikke luftes fra leilighetene ut i oppgangene.

Banking eller lufting av tepper, sengeklær, tøy eller møbler må ikke skje på takterrasser, balkonger eller i vinduer.

Radiatorer må reguleres slik at det kun benyttes den nødvendige varme. Sløsing med varmt vann må ikke finne sted. Hvis radiator eller rør fryser i forbindelse med lufting av leiligheten, blir all skade som oppstår i sin helhet å erstatte av vedkommende beboer. Vannkraner må lukkes forsvarlig etter tapping. Beboere må sørge for at gjennomgående vannledning ikke fryser til. Skulle dette skje, plikter beboerne å utbedre skader samt svare erstatning. Til vannklosettene benyttes kun klosettpapir.

IV. Loftene

Den enkelte bruker må sørge for at loftet er fullt ryddet etter bruk, likesom man må være oppmerksom på at private effekter ikke må lagres utenom bodene. Taklukene skal holdes lukket i den kalde årstid og lyset på loftet må slukkes etter bruk. Dørene til alle fellesrom skal holdes låst. **Bart lys må ikke brukes på loftet.**

V. Kjeller

Kjellerangene kan ikke brukes til lagring av private effekter. Kjelleren må om sommeren luftes godt ut, om vinteren holdes alle vinduer lukket. Lyset skal slukkes etter bruk. **Bart lys må ikke brukes i kjeller.**

VI. Vaskeri

Vasketidene er som følger:

Mandag- torsdag	1.periode	kl.07-13:00
	2.periode	kl.13-18:00
	3.periode	kl.18-22:00
Fredag	1.periode	kl.07-13:00
	2.periode	kl.13-17:00
	3.periode	kl.17-21:00
Lørdag	1.periode	kl.09-13:00
	2.periode	kl.13-17:00
Søndag	1.periode	kl.13-17:00

VIKTIG

En vaske periode kan reserveres for inntil en måned i forveien. Reservasjon foretas ved å feste en nummerert hengelås på vasketavlen i vaskeriet. Etter at vaskeperioden er over, fjernes vaskelåsen og eventuelt foretas ny reservasjon.

Vaskelåsen kan ikke henge på fast plass fra måned til måned. Unummererte låser vil bli klippet ned uten varsel.

Dørene til vaskeriene og fellesrom holdes lukket. Vaskeriet ryddes og maskinen rengjøres etter bruk.

VII. Trappeoppgangene

Ytterdører og utgangsdører mot gårdsplassen holdes låst hele døgnet. Det henstilles til beboerne om å opptre så hensynsfullt som mulig i oppgangene. Barn tillates ikke å leke i oppgangene.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker, barnevogner, kasser, bøtter og uvedkommende ting m.v. kan ikke henges i trappeoppgangene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig rundt postkassene. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer.

Skade forårsaket underflytting eller på annen måte, betales av den leilighets innehaver som forvolder skaden.

Sameiet besørger renhold av trappeoppganger.

VIII. Brannforebyggende sikkerhet:

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er også pliktig til å sørge for at samtlige beboere, inkludert leietakere, i sin(e) seksjon(er) er informert om sameiets branninstruks og bruken av brannvarslingsanlegget. Det er IKKE tillatt å demontere, koble ut eller dekke til sirene eller brann-detektor på fellesområder eller de enkelte seksjoner. Styret kan kreve kostnader som for oppretting av feil på sirene eller detektor i den enkelte seksjon dekket av seksjonseier.

IX. Sjøppel

Husholdningsavfall som kastes i søppelhus må være forsvarlig innpakket og til enhver tid i samsvar med retningslinjer som er gitt av Oslo kommune for slukt. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slikt avfall må ikke lagres i fellesrom.

Utrangerete møbler eller andre gjenstander må heller ikke henses i fellesrom. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel for vedkommendes regning

X. Ominnredningsarbeider, etc.

Ominnredningsarbeider må ikke settes i gang uten at full orientering er gitt til Styret. Styret kan forlange skriftlig uttalelse fra bygningsteknisk konsulent i den utstrekning angjeldende arbeid kan medføre fare, svekkelse av eiendommen eller vil berøre VVS-systemer utenfor den enkelte leilighet.

Den enkelte beboer er erstatningspliktig og må dekke omkostninger ved skader som følger av endret bruk av rom. Dette gjelder særlig badet. Dersom bad skiftes ut med dusj, må det på sees at badet tettes på en slik måte at vanngjennomtrengning til nabo-leiligheten eller andre vannskader ikke oppstår, dvs. membran.

Den enkelt seksjonseier plikter å varsle andre beboere om tid, omfang og sted når større vedlikeholdsarbeid eller lignende som er støyende eller på annen måte kan være til ulempe.

Markiser, flaggstenger etc. kan ikke anbringes uten Styrets samtykke.

XI. Skilting

Navnendring på dørtelefonlegg gjøres av styret etter anmodning fra seksjonseier ved eierskifte, utleie eller endring i husstanden.

Skilting på postkasse må skaffes til veie og bekostes av den enkelte beboer. Det skal brukes svart maskinskrevet tekst på hvit bakgrunn innenfor den plassen som er avsatt til dette på postkassen. Postkassene kan i tillegg markeres med standard klistermerke for "nei til reklame".

Det er den enkelte beboers ansvar å anskaffe og bekoste navneskilt på egen inngangsdør.

XII. Dyrhold

Det kan gis tillatelse å ha dyr i Sameiet, så sant husdyrholdet ikke er til sjenanse for andre beboere, og at husdyret kun oppholder seg innenfor seksjonen og ikke oppholder seg i trappeoppganger etc.

Styret skal underrettes om det er husdyrhold i seksjonen. Det må ikke utsettes mat til dyr i gårdsplassen.

XIII. Lek og Grøntanlegg

Lek like utenfor inngangsdører, i kjeller, ganger og oppganger ikke tillatt.

Grøntanleggene må ikke benytte tilgangstier.

XIV. Bruk av fellesrom

I fellesrom må det ikke oppstilles husholdningsartikler som dyppfryser o.l. Slike maskiner plassert i egne boder må heller ikke tilkobles det felles el-anlegg. Slike maskiner og slik tilkobling vil bli brakt til opphør uten varsel. Felles rom skal heller ikke benyttes til annet formål enn forutsatt.

XV. Styrets adgang til besiktigelse

Sameiets Styre skal ha uhindret adgang til besiktigelse av en leilighet, dersom det foreligger berettiget mistanke om at det foreligger forhold som er i strid med Sameiets vedtekter eller husordensregler.

XVI. Balkonger/takterrasser.

Balkonger og takterrasser skal være ryddet og må ikke brukes som lagringsplass for søppel og andre gjenstander som normalt ikke oppbevares på en sådan plass. Seksjonseier er ansvarlig for at balkong/takterrasse rengjøres årlig og at sluk og balkongrenne tilhørende sin balkong /takterrasse alltid er frie for løv, gjenstander og lignende.

Ved rengjøring av balkongdekke på balkonger mot bakgård rehabilitert i 2020/2021 gjelder følgende punkter:

- Rengjøring utføres regelmessig avhengig av hvor fort gulvet blir nedsmusset.
- Løs smuss fjernes med støvsuger eller kost/feiebrett.
- Vaskevannet tilsettes nøytralt rengjørings-middel, StoDivers IF/vanlig grønnsåpe.
- Gjenstående smuss må skures vekk med myk børste/svamp.
- Rengjøring med andre typer rengjøringsmidler (for eksempel aceton, rødsprit, tynner etc.) skal ikke utføres uten godkjenning fra Sto Norge AS.

Heller ikke må skarpe gjenstander (for eksempel kniv, sparkel eller tilsvarende) brukes ved rengjøring. Dette kan medføre skader på belegget.

På balkonger og takterrasser er det ikke tillatt å legge gulv oppå opprinnelig gulv, hverken permanent eller midlertidig. Med gulv forstås det et dekke av tre, plast, stein, flis, teppe og lignede. Opprinnelig gulv skal være synlig.

På balkonger og takterrasse er det ikke tillatt å installere strømuttak, lamper, varmelamper, boblebad eller lignende.

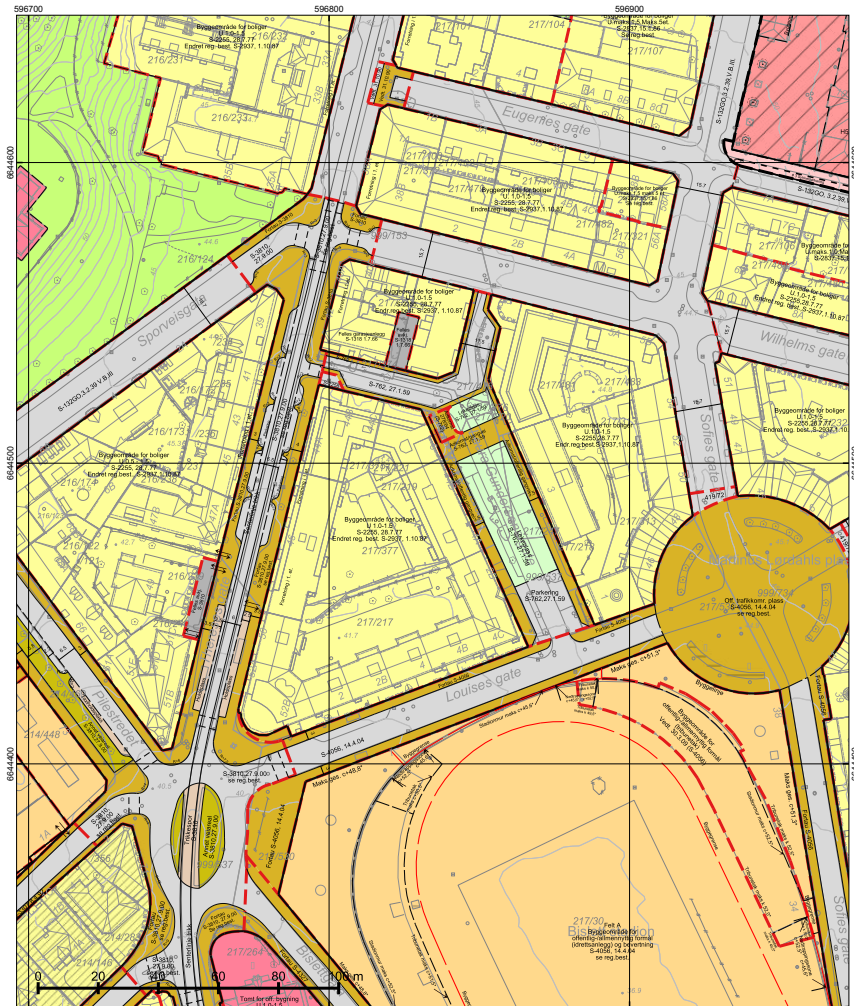
Blomsterkasser skal være forsvarlig sikret og skal henge på innsiden av balkongens gelender.

Bruk av gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Andre typer er ikke tillatt. Ved bruk av grill skal den alltid være under oppsyn, og det skal vises hensyn til naboer. Beboer er selv ansvarlig for at bruken skjer på en forsvarlig måte. Beboer/ seksjonseier er i alle tilfeller ansvarlig for skader på fellesområder eller andre seksjoner som måtte oppstå som følge av bruk av grill

XVII. Boder

Boder skal være merket med seksjonsnummer og alltid holdes låst. Mat og søppel skal ikke oppbevares i boder som forøvrig skal være ryddig. (Uryddig bod kan fort bli samleplats for rotter)

Gassbeholdere skal aldri lagres/oppbevares i kjellerbod eller loftsbod.



596700 596800 596900
 *regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1162 - Undervisning
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHersynSone
- RpAngittHersynGrense

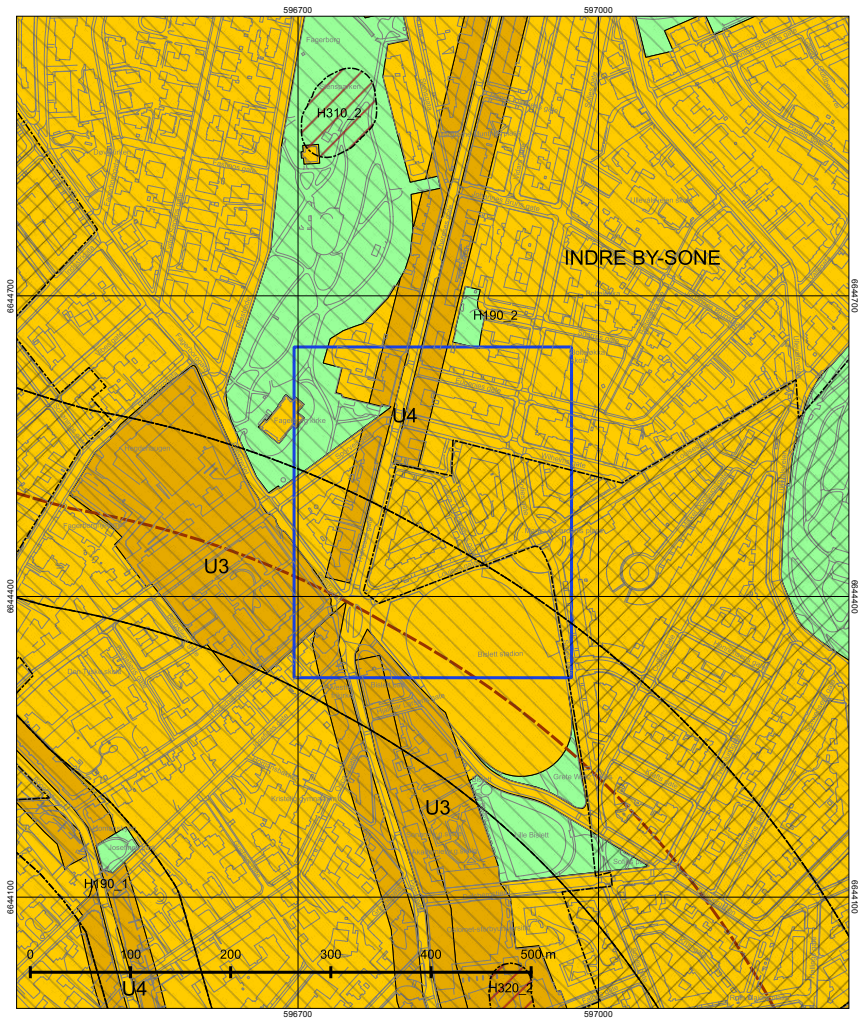
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-futtkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

<p>Oslo</p>	<p>Reguleringskart</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstille reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p>
<p>Dato: 12.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p>Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplan: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 147269/ 86519062 Adresse: Laura Gundersens gate 4 Gnr/Bnr: 217/219</p>	<p>Deres ref.: Kommentar:</p>



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Oslo

Dato: 12.09.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 147269/86519062
 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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Saksnr: 201908150-7

Side 2 av 2

SAMEIET LAURA GUNDERSENSGT 4
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St
Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201908150-7 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles	Dato: 18.09.2019 Arkivkode: 531
Byggeplass:	LAURA GUNDERSENS GATE 4	Eiendom:	2177/219/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET LAURA GUNDERSENSGT 4	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SAMEIET LAURA GUNDERSENSGT 4	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest på henlagt sak - Laura Gundersens gate 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for på henlagt sak 200307815 - oppføring av balkonger og bytting av dører mellom korridor og trapperom, samt kjeller og loft, mottatt 21.05.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Vi henviser til byggesak 200307815 for godkjente tegninger.

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
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

489 56 666



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

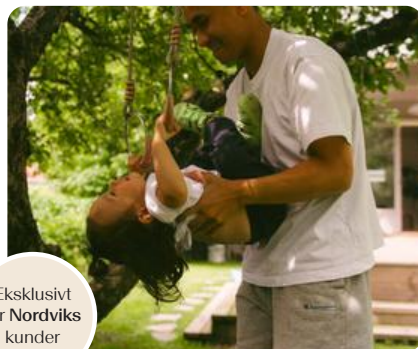
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

Lov om avhending av fast 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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerens/ dekoerer/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Laura Gundersens gate 4B 0168 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 219, snr 11 (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: _____

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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

