NORDVIK

Laura Gundersens gate 3

1 soverom | 38 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

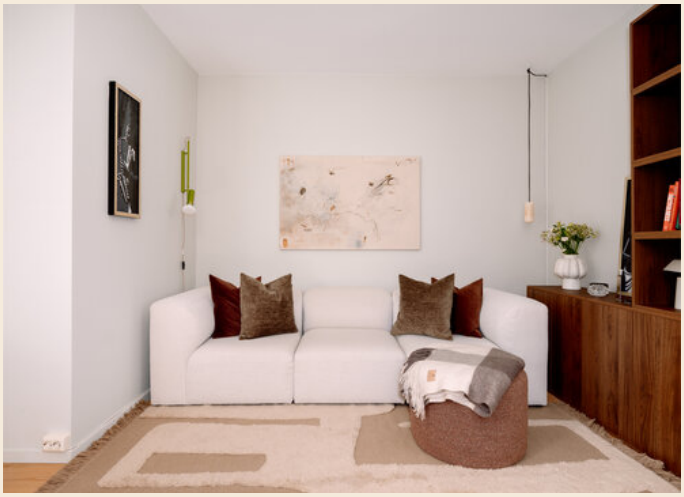
Laura Gundersens gate 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og lys 2-roms med balkong og heis | Tilbaketrukket beliggenhet på Bislett | Sentralvarme og TV/internett inkl.

Prisantydning	**5 190 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**5 279 586,-**
Fellesgjeld	**80 727,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 511,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Filippa Myhrberg v/ Nordvik Frogner har gleden av å presentere Laura Gundersens gate 3 - En lys og lekker 2-roms andelsleilighet med tilbaketrukket beliggenhet og frodig utsyn på beste Bislett.

Leiligheten ligger fint til i 3. etasje i en av Bisletts mest ettertraktede gater, og vender mot en rolig bakgård. Her bor du sentralt men likevel tilbaketrukket, med restauranter og butikker rett utenfor døren.

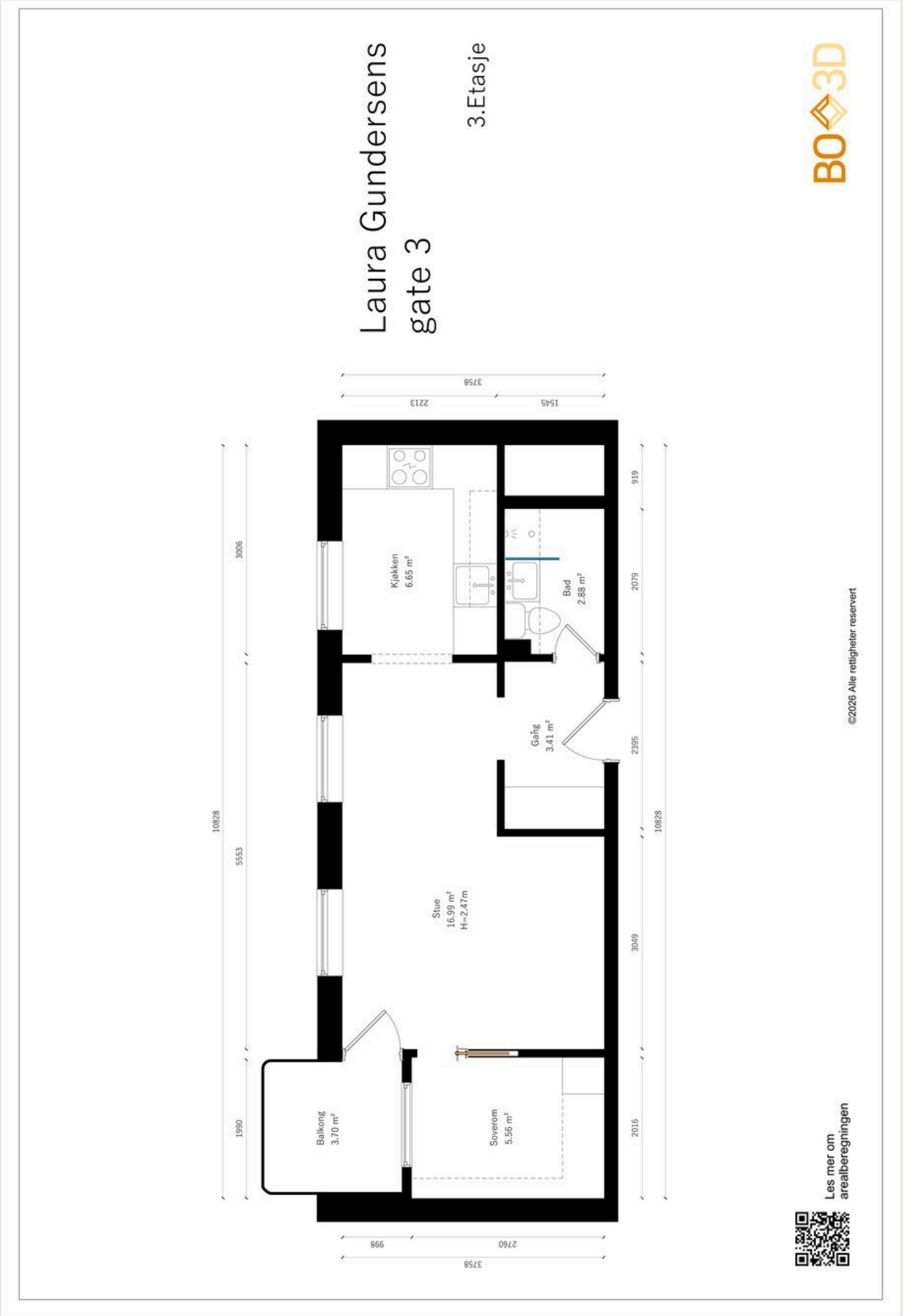
Består av entré, bad, 1 soverom og stue med utgang til en nordøstvendt balkong og en delvis åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en effektiv planløsning med gode rom.

Høydepunkter:

- Heis
- 2 disp. boder
- Sentralvarme og TV/internett ink.
- Baderom overflateoppusset i 2026
- Balkong med morgen/formiddagssol
- Populær beliggenhet med kort vei til byens beste fasiliteter

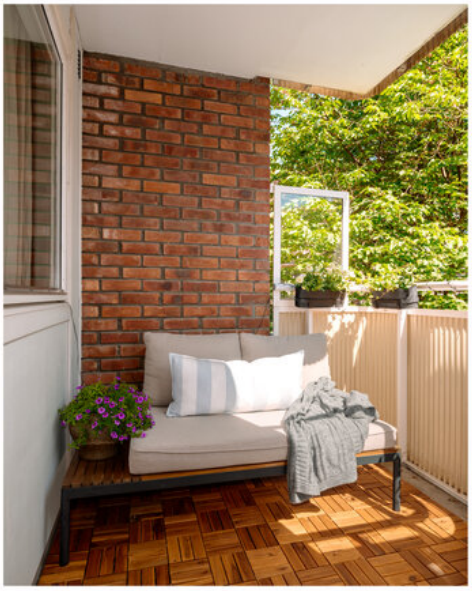
Planløsning

Kjeller
Total BRA: 2 kvm



Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.







Her kan morgen- og formiddagssolen nytes i fredelige omgivelser.

Fra leiligheten er det utsyn over et stille og grønt gårdsrom, skjermet fra trafikk.




FEARLESS

















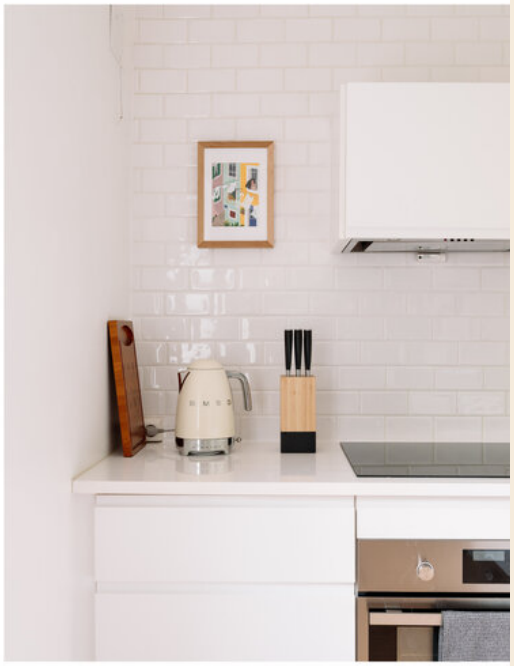


















Overflateoppusset bad med gulvvarme, mikrosement på gulv og fliser på vegger.

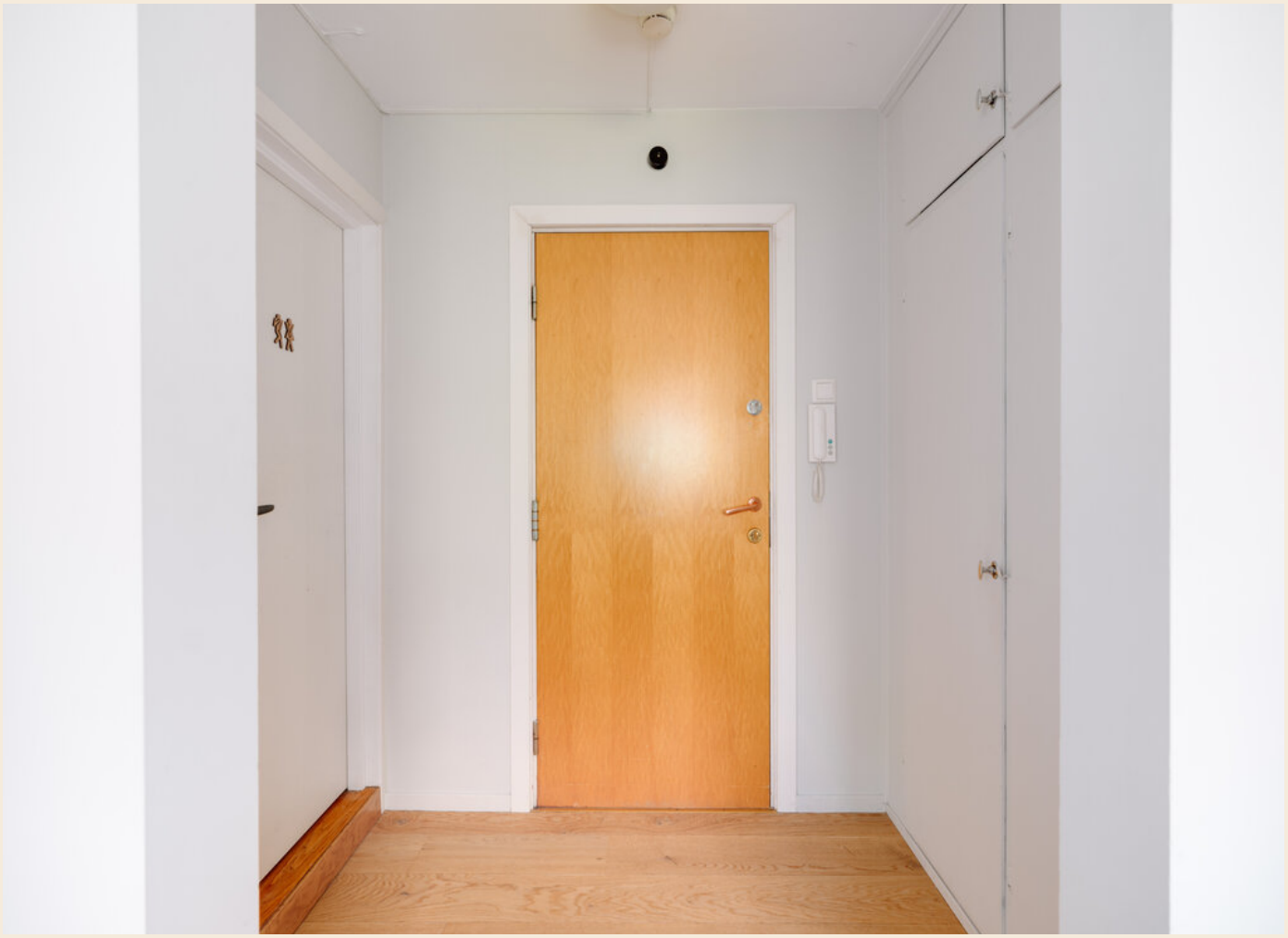




Dusjhjørne med glass-skillevegg og armatur fra Grohe med både hånddusj og regnfall.

Baderomsinnredning med servantskap i brun finérlaminat og keramisk servant.


















P
09-20
(09-20)
DN 14316


EE 15955
BU 30702

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0364/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Laura Gundersens gate 3, 0168 OSLO
Gnr 217, bnr 218 i Oslo kommune
Andelsnr 18 i Laura Gundersensgate 3 Borettslaget, org.nr. 948865289

Selger
Marcus Slaatten

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 198 859,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 208 359,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Gang, bad, kjøkken, stue, soverom.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

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

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftbod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boder som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.
Deler av bodarealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

Ikke målbare arealer:

Det er 3 m² ikke måleverdig areal (ALH) tilknyttet bod på loft på grunn av lav takhøyde.

Solforhold
Selger opplyser at solen fra mars er til stede fra ca. kl. 08:30. I sommermånedene kommer solen rundt kl. 07:00 og varer frem til ca. kl. 12:00. Solforholdene holder seg videre frem til omtrent starten/midten av oktober.

Innhold
Velkommen til Laura Gundersens gate 3. En tiltalende og arealeffektiv 1-roms/2-roms leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten inneholder gang, bad, kjøkken, stue, soverom og utgang til nordøstvendt balkong på ca. 4 kvm. Boligen har et internt bruksareal på 38 kvm, i tillegg til boder i kjeller og på loft som samlet utgjør 6 kvm. Leiligheten fremstår moderne og tidsriktig, samtidig som noe av den klassiske sjarmen fra byggeåret

er ivaretatt.

Standard
Entré/gang:
- Entréen møter deg med hvitmalte, glatte innvendige dører og en brann- og lydklassifisert entrédør. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy i integrert garderobeskap.

Stue:
- Stuen fremstår som et hyggelig og innbydende oppholdsrom med god plass til sofagruppe og naturlig møblering. Rommet har en lun atmosfære og oppleves som et sosialt samlingspunkt i leiligheten. Fra stuen er det direkte utgang til balkong, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet og bidrar til en åpen og luftig romfølelse.

Kjøkken:
- Stilren IKEA-innredning med hvite, glatte fronter og 30 mm laminatbenkeplate. Innredningen har nedfelt vaskekum i børstet stål, 1-greps armatur og integrerte hvitevarer som inkluderer kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøkkenet har et rent og tidløst uttrykk, og fremstår som både funksjonelt og praktisk i hverdagen. Det er også etablert komfyrvakt.

Balkong:
- Fra stuen er det utgang til en nordøstvendt balkong i betong på ca. 4 kvm. Balkongen gir en hyggelig uteplass med plass til utemøbler, og fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Det er lov med grill på balkongen og solen kan nytes under morningen/formiddagen.

Soverom:
- Soverommet er smart utformet med plassbygget seng og oppbevaring under.

Bad:
- Flislagt baderom med mikrosement og elektrisk gulvvarme. Badet ble overflateoppusset i 2026, og det ble da også etablert ny baderomsinnredning, nytt toalettsete, nytt armatur og nytt lys. Badet er utstyrt med wc, dusjhjørne med glass-skillevegg og Grohe dusjarmatur med både hånddusj og regnfallsdusj. Servantinnredningen består av 60 cm servantskap med brune finérlaminerte skuffefronter, hvit keramisk servant og overskap i tilsvarende uttrykk. Resultatet er et stilrent og tidsriktig bad med varme materialtoner.

Oppbevaring:
- Leiligheten disponerer boder utenfor boenheten, med én bod i kjeller og én bod på loft. Samlet eksternt bruksareal er oppmålt til 6 kvm.

Overflater:
- Gulvflater i leiligheten fremstår med glatte overflater.
- Bad: Mikrosement over fliser på gulv, 60x60 cm fliser og mikrosement på vegger, samt malt betonghimling.
- Kjøkken: IKEA-kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminatbenkeplate.
- Vinduer/dører: Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass. Innvendige dører er hvitmalte og glatte.

Tekniske installasjoner:
- Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
- Tilluft via klaffventiler og spalter i vinduer.
- Kullfiltervifte/omluftsvifte over stekesone på kjøkken.
- Komfyrvakt er etablert.
- Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er plassert under vaskekum på kjøkken.
- Innvendige avløpsrør i plast, hvor deler er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.
- Leiligheten har radiatorer/vannbåren varme.
- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.
- Det er fremlagt samsvarserklæring for enkelte elektriske arbeider datert 26.04.2026.
- Brannslukkingsutstyr og røykvarsler er registrert i boligen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører – TG2:
- Beskrivelse: Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass. Entrédør er brann- og lydklassifisert B30/38dB. Innvendige dører er hvitmalte og glatte. Vinduer er datert 1988, og balkongdør er fra 1989.
- Avvik: TG2 er gitt på grunn av alder og slitasje. Glass på vinduer har passert 35 år, og det er usikker fremtidig funksjon med risiko for punktering av glass. Det er registrert harde tettelister, høyere varmetap sammenlignet med nyere vinduer/dører, malingsavskalling på utvendig vindu/listverk og løst nå stak på soveromsvindu.
- Tiltak: Overflatebehandling, utbedring av registrerte avvik og utskiftinger bør påregnes.

Avløpsrør – TG2:
- Beskrivelse: Innvendige avløpsrør består av plast innvendig i leiligheten. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.
- Avvik: TG2 er gitt på grunn av alder. Deler av avløpsrør

har nådd en alder hvor det er økt risiko for lekkasjer. Det er ikke registrert egne stakepunkter, men staking forutsettes å kunne utføres via sluk, servant og toalett.
- Tiltak: Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.

Vannledninger – TG2:
- Beskrivelse: Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er plassert under vaskekum på kjøkken, og fungerer som tiltenkt.
- Avvik: TG2 er gitt på grunn av alder og dårlig innfesting av vannrør på kjøkken. Deler av vannrør har nådd en alder hvor det er økt risiko for lekkasjer.
- Tiltak: Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken. Det anbefales å kontakte rørlegger for bedre innfesting av vannrør.

Vannbåren varme – TG2:
- Beskrivelse: Leiligheten har vannbåren varme via radiatorer. Selger opplyser at vaktmester er innom og lufter radiatorene årlig. Radiatorene fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.
- Avvik: TG2 er gitt på grunn av alder. Radiatorer og rørdeler har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.
- Tiltak: Det anbefales kontroll av fagmann og det må forventes hyppigere service.

Våtrom/bad – overflater – TG2:
- Beskrivelse: Badet har mikrosement over fliser på gulv, 60x60 cm fliser og mikrosement på vegger, malt betonghimling og gulvvarme. Badet ble overflateoppusset i 2026 med flis på flis og mikrosement over flis. Det ble også etablert ny baderomsinnredning, nytt toalettsete, nytt armatur og nytt lys.
- Avvik: TG2 er gitt på grunn av bom/løse gulvfliser ved dør og ujevnt lag med mikrosement. Bom under fliser kombinert med løse fliser kan medføre redusert vedheft og økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Ujevn smøring av mikrosement kan gjøre renhold vanskeligere, og i ytterste konsekvens føre til at mikrosementen løsner fra underlaget.
- Tiltak: Badet fungerer til dagens bruk, men på grunn av påviste forhold anbefales jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann.

Våtrom/bad – membran, tettesjikt og sluk – TG2:
- Beskrivelse: Badet har sluk i plast. Tettesjikt/membran er vurdert i forbindelse med våtrommet.
- Avvik: TG2 er gitt på grunn av alder. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er fremlagt dokumentasjon på overflateoppussing og sanitært utstyr, men ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt.
- Tiltak: Badet fungerer til dagens bruk, men det anbefales jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet eventuelt oppgraderes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Parkering
Borettslaget disponerer ti parkeringsplasser. Ni av disse leies ut til beboerne etter venteliste, mens én plass er gjesteparkering. Hver leilighet har fått tildelt parkeringsbevis for besøkende. Parkeringsplassene følger ikke leiligheten ved salg, og leieforholdet opphører automatisk ved fraflytting. Hver andelseier kan leie én parkeringsplass.

Borettslaget har to ladeplasser for elbil med strømuttak på vegg.

Modernisering og påkostninger
Nåværende eier overtok boligen i 2024, og har bl.a fått utført følgende oppgraderinger:

2026:
- Overflateoppgradering av bad med flis på flis og mikrosement.
- Ny baderomsinnredning, toalett, blandebatteri, veggskap, servantskap, armatur og dusjsett (regnfalls- og hånddusj).
- Nye speillys, IP44 stikkontakter og opphengsutstyr.
- Delvis utskifting av innvendige vannrør (arbeid utført av Tochukwu Enwereobi Rørleggerbedrift).
- Elektriske arbeider på bad og kjøkken (belysning, stikkontakter, koblingsboks og tilkobling av platetopp – samsvarserklæring foreligger, utført av Boligelektrikeren AS).
- Ny keramisk platetopp.
- Nytt terrassegulv.

2025:
-Ny bokhylle i stue.
- Installert Philips Hue dimmebryter.

2024:
- Sparklet og malt alle vegger, tak og lister (september).

Historikk fra tidligere eier, ifølge selger:
2023:
- El-tilsyn utført av Elvia uten registrerte avvik

2017:
- Oppgradering av kjøkken med IKEA-innredning, integrerte hvitevarer og komfyrvakt.
- Delvis utskifting av vann- og avløpsrør.
- Oppgradert sikringsskap med ny innmat og kurser (CE Drift & Entreprenør AS).

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier?
- 17. september 2024

Selges eiendommen som et dødsbo?
- Nei

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

- Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
- Ja
Polisenummer: 7845402
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger har montert sideskap, Grohe armatur, servant, servantskap og Grohe dusjsett i mars 2026. Bedrift: Tochukwu Enwereobi Rørleggerbedrift. Elektriker har montert nytt baderomslys og IP44
stikkontakt i april 2026. Bedrift: Boligelektrikeren AS. Egeninnsats er gjort i form av mikrosement-på-flis og flis-på-flis i mars 2026. All jobb er dokumentert i Boligmappa og utført etter krav fra produsent.

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:
Samsvarserklæring finnes for elektrisk arbeid på bad og montering av ny platetopp, i 2026. Boligelektrikeren AS. Det ble gjort elektriske arbeider av CE Drift & Entreprenør AS da kjøkken og leilighet ble pusset opp i 2017 - blant annet nye kurser. Det ble utført EL-tilsyn i 2023 og ingen avvik eller mangler ble funnet på det elektriske anlegget. Tilstandsrapport for dette arbeidet foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? EL-tilsyn ble utført i 2023 og ingen avvik eller mangler ble funnet på det elektriske anlegget.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget disponerer to ladeplasser. Ukjent for selger når og av hvilken bedrift dette ble utført.

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: I mitt eie er det i mars 2026 utført arbeid på vannrør som leder til regndusj og hånddusj. 5-10 cm av vannrør ble kappet til for å få plass til nytt dusjsett. Bedrift: Tochukwu Enwereobi Rørleggerbedrift.

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.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar: Soverom etablert og døråpning til kjøkken utvidet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Ventilasjonsrens ble gjort i regi av borettslaget i alle andelsleiligheter og fellesarealer høsten 2024. EL-tilsyn i 2023, ingen avvik eller mangler.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2024 da leiligheten sist ble omsatt.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv: Det pågår for tiden oppgraderinger av trikkens infrastruktur på Pilestredet som har medført en midlertidig omlegging av 17- og 18-trikken til Josefines gate.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Det er arrangert en ekstern styreleder fra juni 2026 med bred erfaring fra OBOS borettslag. Det har ikke blitt informert om at dette vil innebære høyere felleskostnader av betydning for andelseierne.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Inntil terskel på baderom er det observert noe transparens i et mindre område mikrosement og bom. Løs stikk på stuevegg.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
Byggemåte: Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. entrédør er brann- og lydklassifisert B30/dB38.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger IKKE med:
- Vegglampe i stue
- Lyspendler i stue og soverom
- Gardiner

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.

Følgende medfølger i tillegg:
- Plissegardin på kjøkken
- Taklampe over spisebord, kjøkken og i entre
- Vegglampe på soverom og bad

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Oppvarming skjer med vannbåren varme via radiatorer tilknyttet en felles varmesentral som driftes av borettslaget, i tillegg til elektriske varmekabler i baderomsgulvet. Vaktmester lufter radiatorene årlig.

Informasjon om strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Ifølge selger var årlig strømforbruk forrige år 1 943 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 511,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, TV/bredbånd (Telenor), samt drift og vedlikehold av fellesarealer.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr 3 198,13
Lån 9820735823 (renter): kr 280,93
Lån 9820735823 (avdrag): kr 576,24
TV/bredbånd: kr 456,-

Kommunale avgifter som renovasjon, vann og avløp er inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt for enkelte leiligheter faktureres i tillegg via felleskostnadene i mai, juni, september og november.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 164 129,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 656 517,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd fra Telenor, og kostnaden er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Laura Gundersens gate 3 består av 39 andelsleiligheter. Borettslaget er et samvirkeforetak med formål om å gi blinde og svaksynte andelseiere bruksrett til egen bolig. Eiendommen ble i 2013 oppført på Byantikvarens gule liste. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Fra styrets årsberetning for 2025 fremgår det at det er utført flere vedlikeholdsoppgaver, herunder installasjon av ny sikkerhetsdør i heisen, kjøp av ny vaskemaskin og kontroll av det elektriske anlegget. Maling av fasaden ble utsatt. Styret vurderer også en større oppgradering eller utskifting av heisen. Pågående arbeid i 2026 inkluderer blant annet opprydding på loftet og generell HMS-befaring.

Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren med to vaskemaskiner og én tørketrommel, tilgjengelig fra kl. 07:00 til 22:00. Det finnes også frysebokser som kan leies gjennom styret. Sykler kan plasseres i sykkelstativ i bakgården eller lagres i bomberommet. Fellesarealene vaskes av innleid firma, og vaktmesterfirma ivaretar vedlikehold av fellesarealer.

Vedlikeholdshistorikk:
2025
- Ny sikkerhetsdør i heis.
- Ny vaskemaskin i fellesvaskeri.
- Kontroll av elektrisk anlegg.
- Registrering av nye vannmålere.

2024
- Service og rens av ventilasjonsanlegg.

Av større vedlikehold og rehabilitering kan det blant annet nevnes våtromsrehabilitering, oppgradering av elektrisk anlegg, nytt brannvarslingsanlegg, konvertering til fjernvarme, utskifting av radiatorventiler, nytt låssystem, oppussing av fellesarealer og tidligere balkong- og vindusutskiftninger.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest blinde/svaksynte andelseiere i OBOS forkjøpsrett. Etter dette har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Andelseiere har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget, som regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 80 727,-pr. 10.06.2026

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207358231
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 2 149 682,00
Innfrielsesdato: 30.08.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207710644
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 884 876,00
Innfrielsesdato: 30.06.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i

andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene, med en oppsigelsestid på seks måneder.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 208 514. Budsjettet for 2026 viser et budsjettert resultat på kr 460 730. Per 31.12.2025 hadde borettslaget disponible midler på kr 141 206 og en negativ egenkapital på kr -1 933 159.

Styret kommenterer at den negative egenkapitalen skyldes at eiendelene er bokført til opprinnelige priser, og at den reelle egenkapitalen vurderes som positiv.

Vedtekter og husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad hver vår. Den enkelte andelseier har ansvar for å holde boligen fri for skadedyr og melde fra til styret ved mistanke.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å ha husdyr uten å søke styret om tillatelse på forhånd. Godkjent førerhund vil alltid bli tillatt. Lufting på plenene er ikke tillatt. Man skal plukke opp etter hunden.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6606505

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 435 kvm (Festetomt)
Borettslagets festede tomt. Fellesarealene inkluderer en bakgård med sykkelstativ og gressplener. Lufting av dyr er ikke tillatt på gressplenene.

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

I henhold til festekontraktens § 13 har grunneier/Oslo kommune forkjøpsrett ved overdragelse av festeretten og bygningene, med unntak for overdragelse til ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken. Andre overdragelser skal godkjennes av kommunen.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 100,- pr. år
Festekontrakt datert: 16.08.1960
Festetid: 99 år fra 01.09.1960

Regulering av festeavgift: Årlig festeavgift utgjorde opprinnelig kr 100,- iht. festekontraktens § 3. Avgiften betales etterskuddsvis med en halvpart 30/6 og 31/12. Festeavgiften kan reguleres etter bestemmelsene i festekontrakten.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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 Laura Gundersens gate 3 - En attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett, i en rolig og tilbaketrukket sidegate med kort vei til det meste byen har å by på. Her bor du skjermet fra de mest trafikkerte gatene, samtidig som du har Bisletts pulserende byliv, servicetilbud og kollektivforbindelser like utenfor døren.

Hverdagen blir enkel med matbutikker, apotek, treningssentre, serveringssteder og øvrige servicetilbud i nærområdet. I Thereses gate, Louises gate og gatene rundt Bislett finner du et hyggelig og levende nærmiljø med kaféer, bakerier, restauranter og småbutikker perfekt enten du skal hente morgenkaffen, handle på vei hjem eller møte venner for en uformell middag.

Området byr også på svært gode muligheter for aktivitet og trening. Bislett stadion ligger rett rundt hjørnet, og det er kort gangavstand til blant annet Bolteløkka fleraktivitetssal, Nye Bislett stadion innendørsanlegg, The Work Out og SATS Bislett. Dette gjør beliggenheten særlig praktisk for deg som ønsker trening og aktivitet tett på hjemmet.

For grønne pusterom ligger St. Hanshaugen en kort spasertur unna. Her finner du flotte turstier, store gressområder, utsiktspunkter og en av byens mest populære parker. Området passer godt for både rolige søndagsturer, løpeturer og sosiale sommerdager i grønne omgivelser. Det er også behagelig gangavstand mot Slottsparken, Bogstadveien, Hegdehaugsveien og

sentrumskjernen, noe som gir et bredt utvalg av shopping, kultur og byliv innen rekkevidde.

Beliggenheten er også svært praktisk for studenter og ansatte ved OsloMet, med kort vei til campus Pilestredet. Samtidig gir nærheten til Majorstuen, Nationaltheatret og Oslo sentrum enkel tilgang til resten av byen, enten du går, sykler eller benytter kollektivtransport.

Kollektivtilbudet er meget godt. Fra Bislett har du trikk, buss og flybuss i umiddelbar nærhet. Bislett i Louises gate ligger ca. 2 minutters gange unna, med linjene FB5A, FB5B og 21, mens Bislett trikkestopp ligger ca. 3 minutters gange unna med trikkelinje 17 og 18. Majorstuen, Nationaltheatret stasjon og Oslo S er også lett tilgjengelig, med gode forbindelser videre i Oslo og omegn.

Dette er en beliggenhet som kombinerer roen fra en tilbaketrukket gate med umiddelbar nærhet til det urbane bylivet. Her får du en enkel, sosial og effektiv hverdag – med kort vei til kollektivtransport, parker, trening, studiesteder, servering og daglige servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon
Beliggenheten byr på svært gode kollektivforbindelser, med både buss, trikk og flybuss i umiddelbar nærhet. Fra leiligheten er det kun ca. 2 minutters gange til Bislett i Louises gate, hvor blant annet busslinje 21 og flybusslinjene FB5A og FB5B stopper. Trikkestoppet på Bislett ligger også bare ca. 3 minutters gange unna, med linje 17 og 18 som gir enkel forbindelse videre mot blant annet Rikshospitalet, Storo, sentrum og østlige deler av byen.

For ytterligere forbindelser er Majorstuen T-banestasjon ca. 18 minutters gange unna, med tilgang til T-banens linje 1, 2, 3, 4 og 5. Nationaltheatret stasjon ligger også innen behagelig rekkevidde, med tog-, T-bane-, trikk- og bussforbindelser videre i Oslo og omegn. Oslo S nås enkelt med kollektivtransport, og gir tilgang til et bredt utvalg av tog-, buss- og flytogforbindelser.

Skoler og barnehager
Skoler i området:
- Bolteløkka skole, 1.–7. trinn Ca. 3 min gange.
- Ila skole, 1.–7. trinn Ca. 14 min gange.
- Uranienborg skole, 1.–10. trinn Ca. 15 min gange.
- Kristelig gymnasium grunnskole Ca. 5 min gange.
- Fagerborg skole, 8.–10. trinn Ca. 12 min gange.
- Heltberg Bislett Ca. 5 min gange.
- Kristelig gymnasium Ca. 5 min gange.

Barnehager i området:
- Langaard barnehage, 1–5 år Ca. 5 min gange.
- Rosenborg barnehage, 0–5 år Ca. 6 min gange.
- Treklang Montessoribarnehage Ca. 6 min gange.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for boligblokk datert 05.09.1963. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 30.08.2007.
- Ferdigattest for byggtek.inst. endring/rep.- rehab. VA, datert 12.05.2009.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 08.04.1959, som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, vedtatt 28.07.1977. Planen er angitt som helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-762, vedtatt 27.01.1959. Ifølge reguleringskartet gjelder denne et parkeringsareal i tilknytning til eiendommen. Planen har ingen egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende (indre by).

Reguleringsplanen har en særskilt bestemmelse om bevaring. Det fremgår av § 7 (endring S-2937, datert 01.10.1987) at det ikke er tatt stilling til bevaringsspørsmålet i planen. Før prosjektering anbefales det å kontakte kommunen for å avklare bevaringsinteresser. Ved behandling av søknad om riving eller byggetillatelse hvor eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_2: Andre sikringssoner, fastsatt i Kommuneplanen 2015. Nærmere bestemmelser for sonen er ikke angitt i vedlagte dokumenter.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

301/217/218:
18.08.1960 - Dokumentnr: 513578 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER

10.11.1959 - Dokumentnr: 518830 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.08.1960 - Dokumentnr: 513578 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

18.08.1960 - Dokumentnr: 513578 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER

08.01.1935 - Dokumentnr: 900008 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SOFIESGT 54

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 meglere på visning ved behov og privatvisninger inkl. kostnadsfritt) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg fotograf ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 160 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. juli 2026

Ansvarlig megler
Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Laura Gundersens gate 3

Nabolaget Bislett - vurdert av 261 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett		5 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km

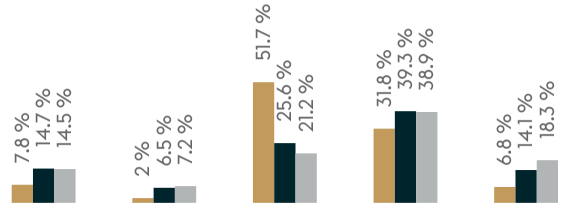
Offentlig transport

Bislett i Louises gate	Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.1 km
Bislett	Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år)	49 barn	5 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (0-5 år)	39 barn	6 min 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (...	31 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
The Work Out	3 min
SATS Bislett	4 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Laura Gundersens gate 3 0168 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1962
BRA:	44 m^2
BRA-i:	38 m^2
Rapportdato:	9.6.2026 (Gyldig til 9.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	6	0	3

Supertakst

GNR: 217 BNR: 218 ANR: 18

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Laura Gundersens gate 3
0168 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43842

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 grunnet alder og slitasje.
Avløpsrør	TG-2 settes grunnet alder.
Vannledninger	TG-2 grunnet alder og dårlig innfesting på vannrør på kjøkken.
Vannbåren varme	TG-2 grunnet alder
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 grunnet bom i flis og ujevnt lag med mikrosement.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 grunnet alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TG-IU settes pga manglende visuell kontroll
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga manglende visuell kontroll
Våtrom: Bad - Fukt	TGIU grunnet manglende mulighet for kontroll med pigger i konstruksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.6.2026	**9.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Marcus Brando Pedersen-Slaatten** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Målsatte byggetegninger, arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Laura Gundersens gate 3, 0168 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**218**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**18**	Leilighetsnr:	**H0304**		
Byggeår:	**1962** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. entrédør er brann- og lydklassifisert B30/dB38.

Leiligheten er etablert over ett plan, i 3.etasje i en boligblokk over 5 etasjer + loft og kjeller. Boligblokken er utstyrt med calling anlegg og en person heis med en kapasitet på 6 personer / 480kilo. Leiligheten inneholder gang, bad, kjøkken, soverom og stue med balkongdør ut til nordøst-vendt balkong på ca. 4kvm. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,48m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,42m. Leiligheten har gjerne omgått flere oppgraderinger og overflateoppussinger i senere år, og fremstår moderne og tidsriktig, samtidig som sjarmen fra byggeår er ivaretatt. Bærende konstruksjoner og enkelte bygningsdeler er fra byggeår / er av eldre dato og det er normalt med skjevheter, riss/sprekker og avvik opp mot dagens byggeforskrifter og NS 3600. Utbedringer av registrerte avvik og hyppigere vedlikehold bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**38**	**38** Romfordeling: Gang, bad, kjøkken, stue, soverom.	**0**	**0**	**4**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Loft	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**44**	**38**	**6**	**0**	**4**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	4	3
Totalt m²	**7**	**4**	**3**

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Deler av bodarealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en nordøstvendt balkong i betong på ca. 4kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen fremstår i god stand uten avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkong med trekarm, treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/38dB. Innvendige dører er hvitmalte og glatte.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Vinduer er datert 1988. Balkongdør fra 1989.
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei
Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**
TG-2 settes pga alder. Glass på vinduer og glass har passert 35 år og har usikker fremtidig funksjon der det er risiko for punktering av glass. Det registreres harde tettelister. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Det er malingsavskalling på utvendig vindu og listverk. Det er løst nå stak på soveromsvindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandling, utbedring av registrerte avvik og utskiftinger bør påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm hele rommet og over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og over 2m.

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS3600:2025.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det likevel å vurdere avretting og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

IKEA-kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. 30mm tykk laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål og ett-greps krummet armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Det er etablert komfyrvakt, men ikke lekkasjestopper.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kullftiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med mekanisk avtrekk i rommet er en godkjent løsning.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Innvendig avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.

6.7 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannrør på kjøkken er ikke tilstrekkelig festet.

Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er plassert under vaskekum på kjøkken og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

Jeg anbefaler å kontakte rørlegger for å fest vannrør bedre.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Sikringsskap i felles gang.	Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap med utomatsikringer er plassert i felles gang.
Innmat i sikringsskap er informert oppgradert i 2017.

Det er fremlagt tilsynsrapport fra Elvia datert 04.03.2023, der det ikke er registrert noen avvik.

Det er fremlagt samsvarserklæring for montering av koblingsboks på eksisterende strømkabel, lys over speil og en IP44 stikkontakt, og kobling til platetopp, datert 26.04.2026.
Det er ellers ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk anlegg.

Det er løs kabel på soverom. Løse eller dårlig festede kabler kan være utsatt for mekanisk belastning og skade. Dette kan føre til funksjonssvikt.
Kursfortegnelse samstemmer ikke med antall sikringer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet NEK 405-2 el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Selger informerer om at vaktmester er innom og lufter radiatorene årlig.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**

Radiatorer og rørdeler har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.
Radiatoerer fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kontroll av fagmann og forventet hyppig service.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette borettslagets ansvar. Anlegget faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette borettslagets ansvar. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Selger informerer om at service og rens på anlegget ble utført i 2024.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft via klaffventiler og spalter på vinduer.
Selger informerer om at service og rens på anlegget ble utført i 2024.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har mikrosement over fliser på gulv. 60x60cm fliser og mikrosement på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble overflateoppusset med flis på flis og mikrosement over flis i 2026.
Det ble også etablert ny baderomsinnredning, nytt toalettsete, nytt armatur og nytt lys.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold til sluk tilfredsstiller kravet fra byggeår og SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast av gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."

Til info: Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav i preaksepterte løsninger i tek17. Ved oppgradering/rehabillitering av badet vil det være krav til prosjektering av fallforhold til å tilfredstille preaksepterte løsninger i tek17 eller en løsning som er minst like god.

Det er noe flatt gulv og etablert en oppkant på 15mm ved terskel og lekkasjevann vil ledes til sluk.

Det registreres bom / løse flis på gulvfliser ved dør. Bom under fliser kombinert med løse fliser kan medføre redusert vedheft og økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Det registreres ujevn smøring av mikrosement på overflater. Avviket fører til vanseligerere renhold, og i ytterste konsekvens kan det føre til at mikrosementen løsner fra underlaget.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater, og forsiktig bruk med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste avvik anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater og forsiktig bruk med fritt vann frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med wc og dusjhjørne med glass-skillevegg og ett-greps krummet dusjarmatur fra Grohe med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 60cm bredt servantskap med brune finèrlaminerte skuffefronter og hvit keramisk servant med ett-greps krummet armatur fra Grohe. Overskap med brun finèrlaminert front.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk fungerer tilfredsstillende ved bruk av papir.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det var ikke mulig å foreta hulltaking da veggkonstruksjonen var av mur. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale eller tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er fremlagt dokumentasjon på ovberflateoppussing og sanitært utstyr, men ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marcus Pedersen-Slaatten	9578-5999-4-3524124	2026-06-12 08:27:48

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0364/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Laura Gundersens gate 3, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marcus Slaatten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7845402
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger har montert sideskap, Grohe armatur, servant, servantskap og Grohe dusjsett i mars 2026. Bedrift: Tochukwu Enwereobi Rørleggerbedrift. Elektriker har montert nytt baderomslys og IP44 stikkontakt i april 2026. Bedrift: Boligelektrikeren AS. Egeninnsats er gjort i form av mikrosement-på-flis og flis-på-flis i mars 2026. All jobb er dokumentert i Boligmappa og utført etter krav fra produsent.

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring finnes for elektrisk arbeid på bad og montering av ny platetopp, i 2026. Boligelektrikeren AS. Det ble gjort elektriske arbeider av CE Drift & Entreprenør AS da kjøkken og leilighet ble pusset opp i 2017 - blant annet nye kurser. Det ble utført EL-tilsyn i 2023 og ingen avvik eller mangler ble funnet på det elektriske anlegget. Tilstandsrapport for dette arbeidet foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? EL-tilsyn ble utført i 2023 og ingen avvik eller mangler ble funnet på det elektriske anlegget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget disponerer to ladeplasser. Ukjent for selger når og av hvilken bedrift dette ble utført.

---

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: I mitt eie er det i mars 2026 utført arbeid på vannrør som leder til regndusj og hånddusj. 5-10 cm av vannrør ble kappet til for å få plass til nytt dusjsett. Bedrift: Tochukwu Enwereobi Rørleggerbedrift.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Soverom etablert og døråpning til kjøkken utvidet.

---

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: Ventilasjonsrens ble gjort i regi av borettslaget i alle andelsleiligheter og fellesarealer høsten 2024. EL-tilsyn i 2023, ingen avvik eller mangler.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant ettersom boligen ligger i tredje etasje.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Noe høydeforskjell avdekket av takstmann.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2024 da leiligheten sist ble omsatt.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra blant annet salgsoppgave fra 2024.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det pågår for tiden oppgraderinger av trikkens infrastruktur på Pilestredet som har medført en midlertidig omlegging av 17- og 18-trikken til Josefines gate.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er arrangert en ekstern styreleder fra juni 2026 med bred erfaring fra OBOS borettslag. Det har ikke blitt informert om at dette vil innebære høyere felleskostnader av betydning for andelseierne.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Inntil terskel på baderom er det observert noe transparens i et mindre område mikrosement og bom. Løs stikk på stuevegg.

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: 14-0364/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marcus Pedersen-Slaatten	**2026-06-12**

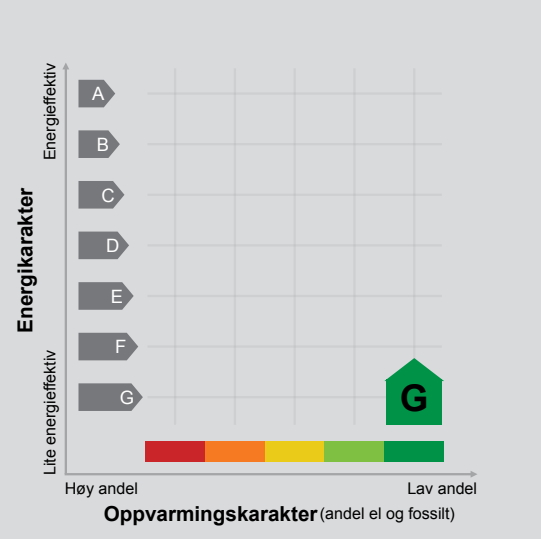
Identifikasjon

Marcus Pedersen-Slaatten

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

ENERGIATTEST

Adresse	Laura Gundersens gate 3
Postnummer	0168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80531265
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2024-7126
Dato	11.08.2024



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 lav 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.energimerking.no.

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 innetemperaturen
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)

- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Laura Gundersens gate 3
Postnummer: 0168
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0304
Dato: 11.08.2024 16:18:50
Energimerkenummer: Energiattest-2024-7126

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 217
Bruksnummer: 218
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80531265

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

Organisasjonsnummer: 948865289
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Kjelleren i borettslaget / fellesrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Kirkhorn er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ella Sandnes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Torhild Elise Lysgaard

Til orientering:

I innkallingen etterlyste vi følgende verv:
- 1 styreleder
- 3 styremedlemmer
- 1 varamedlem

Det var kun èn som meldte seg til verv som styremedlem. Det vil derfor bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling innen kort tid, for å sikre tilstrekkelig antall medlemmer som tilfredsstiller lov og vedtekter.

Følgende stilte til valg:
Torhild Elise Lysgaard

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Odin Dager Moe

Følgende stilte til valg:
Odin Dager Moe

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Husø

Følgende stilte til valg:
Hege Husø

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

Organisasjonsnummer: 948865289
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Kjelleren i borettslaget.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christine Kirkhorn er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ella Sandnes er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Toril Syverstad

Følgende stilte til valg:
Toril Syverstad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vilde Frigstad Aggvin

Følgende stilte til valg:
Vilde Frigstad Aggvin

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 224
BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Kjelleren i borettslaget / fellesrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0224 Brl Laura Gundersensgate 3 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 224 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

I løpet av det siste året har styret arbeidet med løpende drift, vedlikehold og oppfølging av flere praktiske og tekniske forhold i borettslaget.

Et av de mest omfattende og tidkrevende arbeidene har vært knyttet til heisen. I denne forbindelse er det montert en ny innvendig sikkerhetsdør. Tiltaket vil bidra til å forlenge heisens levetid og sikre fortsatt forsvarlig drift, selv om det på sikt kan bli nødvendig å vurdere en større oppgradering eller utskifting.

Styret har også innhentet tilbud på maling av fasaden. Etter en samlet vurdering av kostnader og behov ble det besluttet å utsette dette arbeidet. Tiltaket vurderes ikke som akutt nødvendig, og styret har derfor funnet det mest hensiktsmessig å avvente.

Videre er styret denne våren i gang med opprydding på loftet. Gjenstander som over tid har vært mellomlagret i fellesarealene, blir nå fjernet etter at beboerne på forhånd har fått varsel og frist til å hente eventuelle eiendeler. Arbeidet vil bidra til bedre orden og en mer hensiktsmessig bruk av borettslagets fellesarealer.

Den ene vaskemaskinen i kjelleren har hatt behov for service. Etter en vurdering av reparasjonsbehovet opp mot maskinens alder og forventede driftssikkerhet, besluttet styret å kjøpe en ny vaskemaskin. Reparasjon ble ikke vurdert som økonomisk lønnsomt, blant annet fordi det var fare for at maskinen kunne få nye problemer etter kort tid.

Styret har også fulgt opp kontroll av det elektriske anlegget som ledd i arbeidet med sikkerhet og forsvarlig vedlikehold av bygget. I tillegg er nye vannmålere registrert.

I skrivende stund er styret også i gang med en generell HMS-befaring. Dette arbeidet gjennomføres for å sikre god oversikt over byggets tilstand og for å legge til rette for en ryddig og oversiktlig overlevering til nytt styre.

Samlet sett har styret i perioden fulgt opp borettslagets drift, vedlikehold og øvrige oppgaver som har oppstått gjennom året.

Styret

Til generalforsamlingen i Borettslaget Laura Gundersensgate 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Laura Gundersensgate 3 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 1. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3
ORG.NR. 948865289, KLIENTNR. 224

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**180 440**	**320 874**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		208 514	91 157
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-245 731	-229 318
Innsk. øremerk. bankkto		-2 017	-2 273
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-39 234**	**-140 434**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**141 206**	**180 440**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		300 008	281 763
Kortsiktig gjeld		-158 802	-101 323
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**141 206**	**180 440**

Document ID 09222115557571031385

BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3
ORG.NR. 948865289, KLIENTNR. 224

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	368 975	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 938 340	2 370 760	2 459 000	2 363 000
Andre inntekter	3	20 300	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 327 615**	**2 370 760**	**2 459 000**	**2 363 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 257	-11 257	-17 160
Styrehonorar	5	-99 998	-79 840	-80 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-13 438	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-86 875	-83 535	-88 000	-90 000
Konsulenthonorar		-19 650	-22 436	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-380 362	-369 550	-263 000	-173 000
Forsikringer		-109 777	-93 286	-109 000	-130 960
Festeavgift		-100	-100	-100	-100
Kommunale avgifter	8	-291 188	-266 335	-304 500	-295 250
Energi/fyring	9	-386 720	-395 213	-402 500	-372 500
TV-anlegg/bredbånd		-154 791	-378 368	-195 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-371 315	-363 029	-336 300	-358 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 928 313**	**-2 070 949**	**-1 812 657**	**-1 740 270**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**399 302**	**299 811**	**646 343**	**622 730**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**399 302**	**299 811**	**646 343**	**622 730**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 621	9 176	1 000	5 000
Finanskostnader	12	-195 409	-217 830	-204 000	-167 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-190 788**	**-208 654**	**-203 000**	**-162 000**
ÅRSRESULTAT		**208 514**	**91 157**	**443 343**	**460 730**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		208 514	91 157		

Document ID 09222115557571031385

BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3
ORG.NR. 948865289, KLIENTNR. 224

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 634 600	1 634 600
Øremerkede bankinnskudd		84 903	70 601
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 719 503**	**1 705 201**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 748	0
Forskuddsbetalte kostnader		51 597	7 206
Andre kortsiktige fordringer	14	9 058	1 794
Driftskonto OBOS-banken		234 443	218 484
Sparekonto OBOS-banken		2 161	54 279
SUM OMLØPSMIDLER		**300 008**	**281 763**
SUM EIENDELER		**2 019 511**	**1 986 964**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	15	-1 937 059	-2 145 573
SUM EGENKAPITAL		**-1 933 159**	**-2 141 673**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 536 635	3 782 366
Borettsinnskudd	17	178 100	178 100
Annen langsiktig gjeld		79 133	66 848
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 793 868**	**4 027 314**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		157 851	80 679
Påløpte renter		951	1 144
Annen kortsiktig gjeld		0	19 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**158 802**	**101 323**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 019 511**	**1 986 964**
Pantstillelse	18	7 922 800	7 922 800
Garantiansvar		0	0

Document ID 09222115557571031385

Oslo, 25.02.2026
Styret i Borettslaget Laura Gundersensgate 3

Nora Gjølberg Lie | Vilde Frigstad Aggvin | Sunniva Schumacher Hilles

Anders Lyngroth Guntveit

Document ID 09222115557571031385

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	732
Felleskostnader	1 642 820
TV/bredbånd	206 388
Parkering	88 400

Kapitalkostnader IN I	368 374
Reg.kapitalkostnader IN I	601
Fratrekk kapitalkostnader	-368 975
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 938 340**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført avsetning	19 500
Parkering	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 300**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 2024/2025	-99 998
SUM STYREHONORAR	**-99 998**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 438
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 438**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-21 586
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-254 932
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 401
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 150
Kostnader dugnader	-1 668
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-380 362**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-732
Vann- og avløpsgebyr	-220 312
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-69 900
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-291 188**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-52 470
Fjernvarme	-331 720
Fyringsolje	-2 530
SUM ENERGI / FYRING	**-384 190**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 088
Vaktmestertjenester	-21 875
Vakthold	-31 286
Renhold ved firmaer	-292 776
Andre driftskostnader	-11 000
Kontingenter	-7 800
Bank- og kortgebyr	-2 436
Øreavrunding	-54
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-371 315**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	722
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 899
SUM FINANSINNTEKTER	**4 621**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-141 624
Pantegjeldsrenter	-53 785
SUM FINANSKOSTNADER	**-195 409**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1962	1 634 600
SUM BYGNINGER	**1 634 600**

Eiendommen er festet fra OBOS
Gnr.217/bnr.218
Tomten er festet av OBOS i 99 år fra 1960.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	5 683
Til gode av eierne - IN-lån	3 375
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 058**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-2 116 708

Egenkapital fra IN tidligere år	439 909
Reduksjon EK fra IN	-260 260
Reduksjon EK 2025	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 937 059**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig, 2008	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 062 121	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	227 351	
Nedbetalt tidligere, IN	439 909	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 270 619
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-1 161 000	
Nedbetalt tidligere	249 104	
Nedbetalt i år	18 380	
		-893 516
OSLO KOMMUNE		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 1900	-372 500	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-372 500
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 563 635**

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1962	-172 200
Tilleggsinnbetalt 2006	-5 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-178 100**

NOTE 18

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	178 100
Pantelån	3 164 135
Beregnede IN forpliktelser	179 649
TOTALT	**3 521 884**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 634 600
TOTALT	**1 634 600**

Document ID 09222115557571031385

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 224 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 224
BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2026 kl. 18:00, Kjelleren i borettslaget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Toril Syverstad
  EKSTERN STYRELEDER:

  Hei, mitt navn er Toril Syverstad.

  Jeg har bred erfaring innen administrasjon, økonomi og ledelse, og jobber i dag som kontorleder med økonomiansvar ved Sagene skole. Der har jeg ansvar for budsjett, kostnadskontroll og daglig drift av administrasjonen, samt en rådgivende rolle overfor ledelsen.

  Tidligere har jeg hatt flere lederroller, blant annet som kontorleder i Kaffebakeriet og som administrasjonskoordinator og driftssjef i Kaffebrenneriet. Jeg har også drevet egen virksomhet i flere år, hvor jeg hadde fullt ansvar for drift, ansatte, økonomi og utvikling. Gjennom dette har jeg opparbeidet meg solid erfaring med økonomistyring, strukturert drift og det å ta gode beslutninger over tid.

  Jeg har også direkte erfaring fra styrearbeid som styreleder i Gjøvikgata borettslag, hvor jeg har jobbet tett med både styret og leverandører, fulgt opp prosjekter, økonomi og vedlikehold, samt gjennomført generalforsamlinger.

  Som styreleder er jeg opptatt av ryddige prosesser, god kommunikasjon og forutsigbar økonomistyring. Jeg ønsker å bidra til et trygt og velfungerende bomiljø, og legge til rette for gode beslutninger som ivaretar både dagens og fremtidens behov i borettslaget.

  Jeg ser frem til å samarbeide med dere.

  - Toril

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

- Vilde Frigstad Aggvin
  Tidligere styremedlem

Vedlegg

1. 224 Avtale om oppdrag som ekstern styreleder.pdf

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

1. Parter

Denne avtalen er inngått mellom

Laura Gundersens gate 3 Borettslag
Organisasjonsnummer: 948 865 289
(heretter kalt «Borettslaget»)

og

Toril Syverstad
Privatperson
(heretter kalt «Styreleder»).

---

2. Oppdrag og valgperiode

Styreleder er valgt som ekstern styreleder for Borettslaget for en periode på ett (1) år, fra våren 2026 og frem til ordinær generalforsamling i 2027.

Engasjementet bygger på vedtak i generalforsamlingen, og innebærer et avvik fra borettslagets vedtekter §8-1(2), som ellers fastsetter at styreleder velges for to år av gangen.

---

3. Styreleders oppgaver og ansvar

Styreleder skal, i samarbeid med øvrige styremedlemmer, lede borettslagets virksomhet i samsvar med:

- borettslagsloven
- borettslagets vedtekter
- vedtak truffet av generalforsamlingen

Styreleder skal ivareta borettslagets og andelseiernes felles interesser på en forsvarlig måte. Oppdraget er et tillitsverv, og Styreleder er ikke å anse som ansatt i Borettslaget.

---

4. Godtgjørelse (honorar)

For utførelsen av oppdraget betaler Borettslaget et samlet honorar på
kr 65 000,- (sekstifemtusen kroner).

Honoraret er fastsatt for hele perioden ved valg på ekstraordinær generalforsamling 20.05.2026, og inkluderer alt ordinært arbeid knyttet til styrevervet.

Utbetaling skjer samlet og i sin helhet etter gjennomført ordinær generalforsamling i 2027, forutsatt at Styreleder har fullført oppdraget.

---

5. Taushetsplikt

Styreleder har taushetsplikt om forhold vedrørende borettslaget, dets andelseiere og øvrige forhold som ikke er offentlig kjent, også etter at oppdraget er avsluttet.

---

7. Opphør av avtalen før periodens utløp

Avtalen kan opphøre før periodens utløp dersom:

- Styreleder fratrer vervet
- Generalforsamlingen beslutter å avsette styreleder
- det foreligger vesentlige mislighold av oppdraget

Ved tidlig opphør kan honoraret helt eller delvis bortfalle, avhengig av årsak og når i perioden opphøret skjer.

---

9. Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft fra det tidspunkt Styreleder formelt er valgt av generalforsamlingen.

_____
Toril Syverstad
Styreleder

_____
Vilde Frigstad Aggvin
Styremedlem

_____
Torhild Elise Lysgaard
Styremedlem

Avtales sendes til partene v/e-signering.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 224 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

for Laura Gundersens gate 3 borettslag org nr 948 865 289

vedtatt på ordinær generalforsamling den 5. april 2006.
Siste endring vedtatt på ordinær generalforsamling 29. mai 2017, 27. april 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Laura Gundersens gate 3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi blinde og svaksynte andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Vedtektene skal ikke kunne endres på dette punkt uten Oslo kommunes samtykke.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest blinde/svaksynte andelseiere i OBOS forkjøpsrett. Etter dette de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 29.05 2013.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3) Rente- og avdragsfritt lån fra Oslo kommune forfaller til betaling dersom borettslagets eiendommer vesentlig forringes.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.juni 2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

for Laura Gundersens gate 3 borettslag org nr 948 865 289

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.mai 2013
Endret på ordinær generalforsamling den 22. mai 2014
Endret på ordinær generalforsamling den 29. mai 2017

1. Generelt

• Borettslaget er et andelslag tilknyttet OBOS. Borettslaget består av 39 andelsleiligheter. Det er i hver enkelt andelseiers interesse at husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten og fellesområdene ikke brukes slik at andre beboere sjeneres.

• Andelseieren er selv ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

• Meld fra til Styret dersom husordensreglene ikke blir overholdt, eller det oppdages feil eller mangler vedrørende gården.

2. Ro i leilighetene

• Det skal være ro i leilighetene fra kl. 2200 – 0700. Dager før helligdager og i helgedager fra kl. 2300. Søndager skal det være ro.

• Gi beskjed til naboer dersom man skal ha fest så unngår man klage etterpå.

• Heiskjøring om natten bør unngås da heisen er svært forstyrrende.

3. Dyrehold

• Det er ikke tillatt å ha husdyr uten å søke Styret om tillatelse på forhånd.

• Godkjent førerhund vil alltid bli tillatt.

• Lufting på plenene er ikke tillatt. Man skal plukke opp etter hunden.

4. Vaktmester

• Borettslaget har avtale med et vaktmesterfirma som skal forestå vedlikehold av fellesarealer.

• Kontakt Styret ved feil eller mangler på fellesarealene.

5. Vaskeri

• Vaskeriet er i kjelleren. Der er to vaskemaskiner og én tørketrommel. Bruk av vaskeriet og tørking skjer på eget ansvar.

• Vaskeriet er tilgjengelig fra kl. 0700 – 2200 alle dager.

•I korridoren inn til vaskeriet er en vasketavle med dato og tider. Den brukes til å booke tid for bruk av vaskeriet. Vaskelåsen brukes hver gang man vasker og skal fjernes etter vasketid. Låsen skal være merket med leilighetsnummer i sort/hvit og blindeskrift.

• Vaskeriet skal holdes rent og ryddig etter bruk. Tørketrommelen må rengjøres for lo etter bruk.

• Feil og mangler ved anlegget meldes til Styret.

6. Renhold

• Fellesarealer blir vasket av leid hjelp og er inkludert i husleien/felleskostnadene.

7. Søppel

• Søppeltømming foregår på ukedagene – mandag, onsdag og fredag. Tømming av papircontainere skjer hver mandag.

• Søppelsjakten skal kun brukes for tørr søppel. All søppel må være ordentlig pakket og knyttet igjen før den går i sjakta. Spisse og knuselige gjenstander må ikke kastes direkte i sjakten, men må nedbringes i søppelrommet som er plassert i korridoren ved vaskeriet. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljet avfall gjennom søppelsjakten.

• Det er ikke tillatt å hensette søppel i søppelrommet og utenfor papirdunk. Hver vår i forbindelse med dugnad blir det leid container for kasting av større gjenstander. Det kan avtales med Styret hvor søppel kan hensettes i påvente av container. Det er avgift på kasting av kjøleskap, vaskemaskiner, fjernsynsapparater, datautstyr og andre elektroniske gjenstander.

8. Parkering og parkeringsreglement

Borettslaget disponerer ti parkeringsplasser. Av disse leies ni plasser ut til borettslagets beboere, mens én plass er en gjesteparkering. Hver leilighet har fått tildelt parkeringsbevis som besøkende må benytte på gjesteparkeringen.

Følgende regler gjelder for parkeringsplassene som leies ut til beboere. Styret i borettslaget tildeler parkeringsplasser etter dette parkeringsreglementet.

1. Hver andelseier kan leie én parkeringsplass. Parkeringsplassen kan ikke overdras av andre/fremleies.

2. Disponerende av parkeringsplasser må bo i borettslaget. Andelseiere som bor i andelen blir prioritert foran beboere som leier andel.

3. Parkeringsplasser fordeles etter ventelisten. Søknad sendes til Styret, og ansiennitet regnes fra søknaden er mottatt og bekreftet av Styret. Ventelisten administreres av Styret.

4. Parkeringsplassene er egne utleieobjekter og følger ikke leiligheten ved salg eller bruksoverlating (fremleie). Leieforholdet opphører automatisk ved fraflytting eller fremleie:

- Ved tilbakeflytting må andelseier søke på nytt om parkeringsplass.

- Ved fremleie kan leietaker søke om parkeringsplass etter gjeldende bestemmelser:

i. Om det er ledige plasser vil leietaker få tildelt parkeringsplass. Dersom ikke blir man satt på venteliste. På ventelisten blir andelseier prioritert foran leietakere.

ii. Retten for leietakere til å leie parkeringsplass opphører dersom en andelseier søker om parkeringsplass. Parkeringsplassen sies opp av Styret med én måneds varsel.

5. Størrelsen på parkeringsleien fastsettes av Generalforsamlingen.

6. Parkeringsplassen kan sies opp av andelseier/leietaker med én måneds varsel.

7. Leietaker av parkeringsplass plikter til enhver tid å etterleve det reglement som er fastsatt. Brudd kan medføre at Styret opphører leieavtalen og man mister sin leierett til parkeringsplass.

8. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy på plassen foran huset, kun av- og påstigning med synlig aktivitet er tillatt. Dersom det ikke er aktivitet ved kjøretøyet i løpet av ti minutter, kan det bli ilagt kontrollavgift. Taxier, hjemmehjelp og andre som er i offentlig tjeneste vil ikke bli ilagt kontrollavgift.

Parkering på gressplener og fortauskanter er strengt forbudt.

9. Borettslaget har avtale med et parkeringsfirma som kontrollerer parkeringen.

9. Sykler

• Sykler skal plasseres i sykkelstativ i bakgården.

• Det er ikke tillatt å plassere sykler i ganger og utenfor boder.

• Lagring av sykler kan skje i bomberommet.

10. Brannsikring

• I hver leilighet og i hver korridor er det montert brannslukningsapparater. Apparatene må ikke fjernes fra sine plasser. Service på apparater i fellesarealene blir utført av borettslaget.

• Borettslaget har installert automatisk brannvarslingsanlegg som kun varsler internt i huset. Det er montert to røykvarslere i hver leilighet - Én varmedetektor på kjøkkenet som tåler inntil 70 grader, og én røykdetektor plassert i entreen som tåler inntil 40 grader. Den sistnevnte er svært ømfintlig, og kan slå ut på røyk, damp og brødristing. For å unngå falske alarmer anbefales det at man holder døren lukket når man steker mat og dusjer.

• Ved sveising må vaktmester kontaktes for utkopling av sløyfer på brannvarslingsanlegget.

• Ved brann må alle beboerne evakuere til fremsiden av bygget. Heisen må ikke brukes ved brannalarm/brann.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5H * 41 72 00

KOPI

Oslo, den

5. september 1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr.
58/1925

Arbeidssted
Laura Gundersens gt. 3 (Sofies gt. 54 b)

Avsluttende synsforretning
16/7-63.

Arbeidets art
Boligblokk

Bygningens art

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17. Oslo.

Byggemester
Arkitekter M.N.A.L. Kjell Colbjørnsen - Ulf Colbjørnsen

Ansvarshavende
Tømmermester Bjørn Aasodt, c/o murmester Erling Stub Orve, Bankplassen 1, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

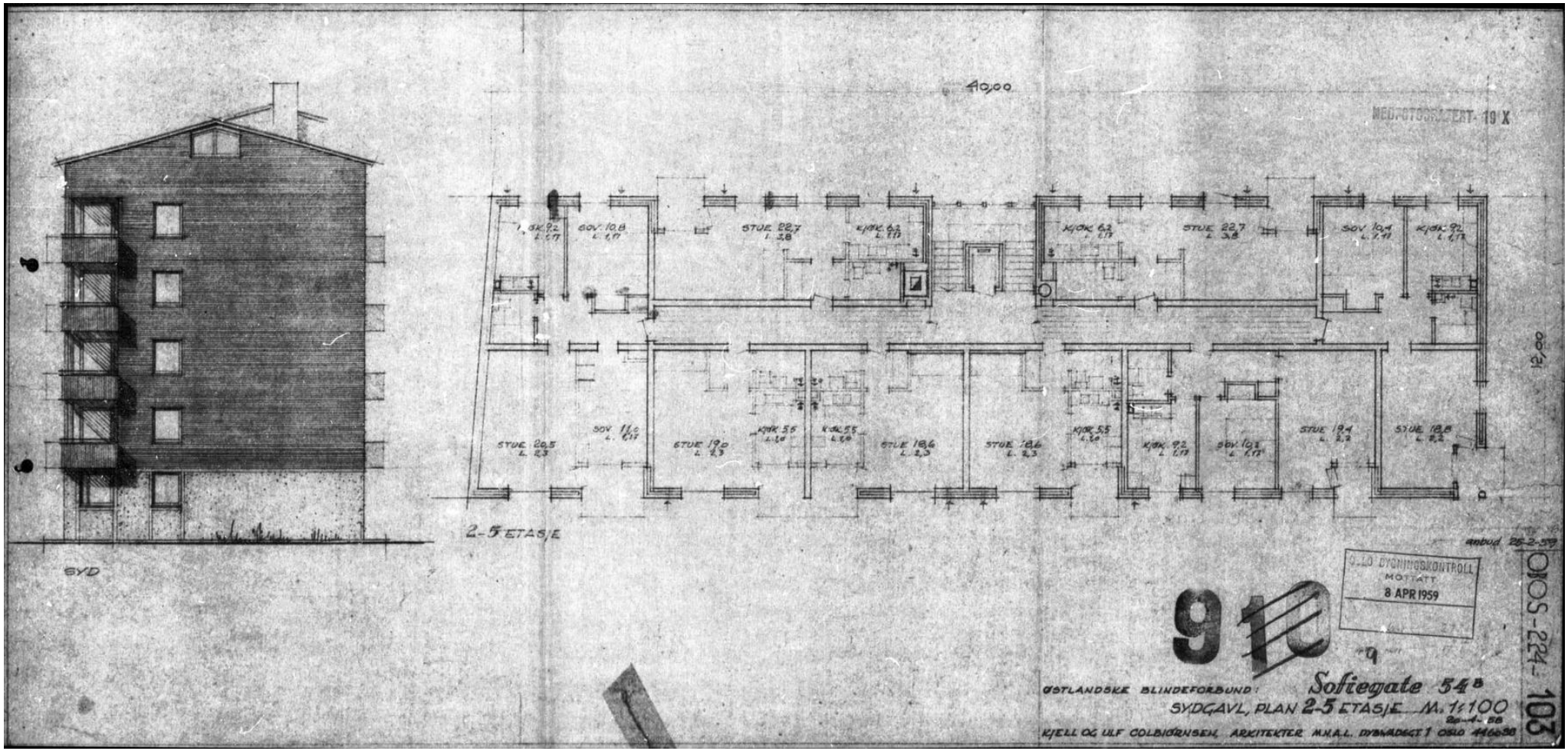
Forbehold:

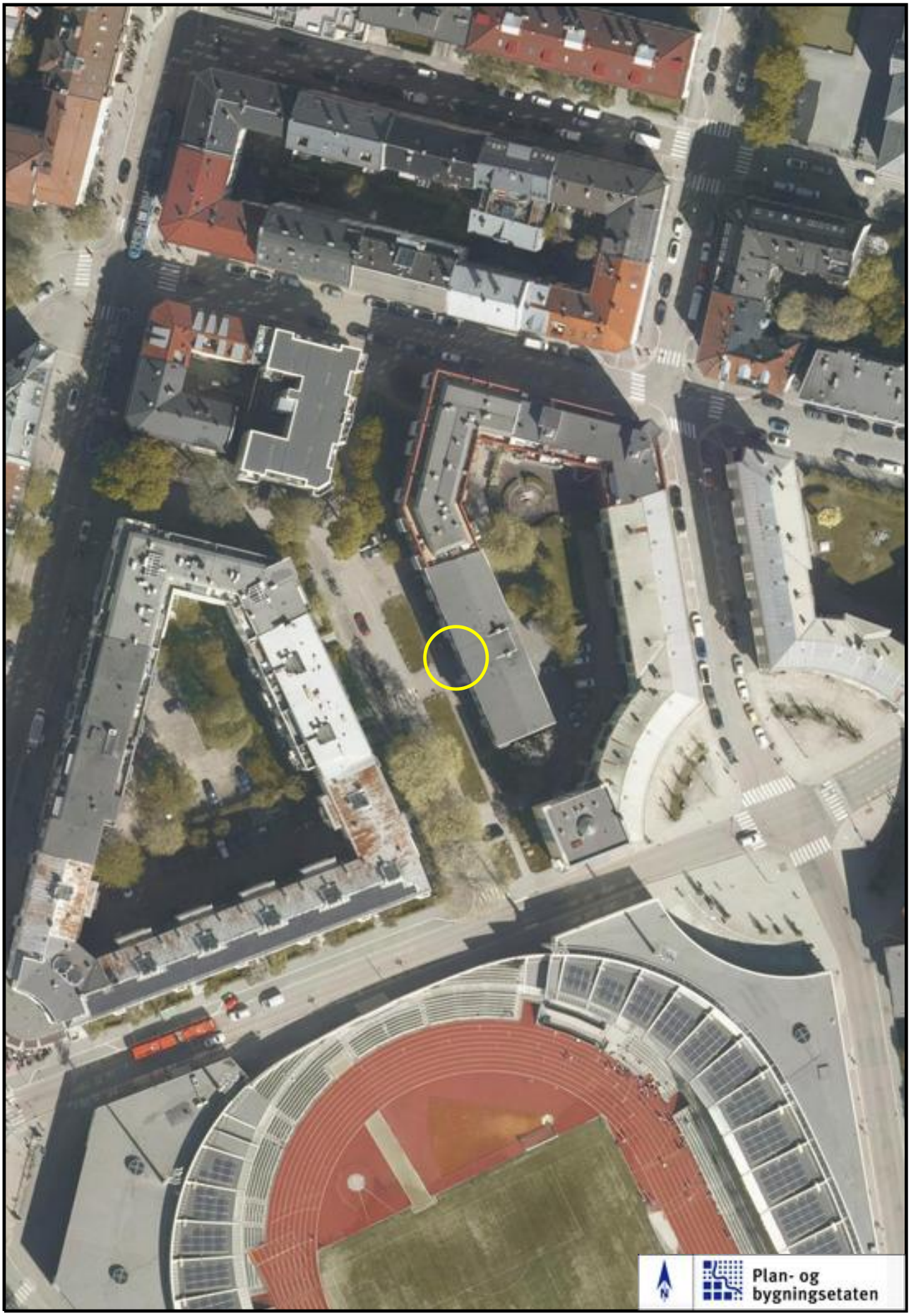
Hvis kjøkkenet i kjelleren i fremtiden skal benyttes for servering i møtelokalene må det utstyres som forlangt i helserådets påtegning av 14/6-63.

Distriktsingeniør
G. Heber

Bygningsinspektør
Tønnes Bache

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


40,00
MEDFOTOGRAFERT 19 X
SYD
2-5 ETASJE
STUE 20,5 L. 2,3
SOV. 11,0 L. 1,17
STUE 19,0 L. 2,3
KJØK. 5,5 L. 1,8
KJØK. 5,5 L. 1,8
STUE 18,6 L. 2,3
STUE 18,6 L. 2,3
KJØK. 5,5 L. 1,8
KJØK. 9,2 L. 1,17
SOV. 10,1 L. 1,17
STUE 19,1 L. 2,3
STUE 18,8 L. 2,3
1, SK. 9,2 L. 1,17
SOV. 10,8 L. 1,17
STUE 22,7 L. 3,8
KJØK. 6,2 L. 1,17
KJØK. 6,2 L. 1,17
STUE 22,7 L. 3,8
SOV. 10,4 L. 1,17
KJØK. 9,2 L. 1,17
anbud 26-2-59
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 8 APR 1959
9 B
ØSTLANDSKE BLINDEFORBUND:
Sofiegate 54 B
SYDGAVL, PLAN 2-5 ETASJE M. 1:100
2a-1-56
KJELL OG ULF COLBJØRNSEN, ARKITEKTER MNAL. DYBVADSGT 1 OSLO 446030
0121
OIOS-224-103



Laura Gundersens gate 3 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.06.2026

Laura Gundersensgt 3. nr. 13578 nr 60 avskrift 18 august

FESTEKONTRAKT

Skumpel lev. 25/-

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Gnr. 2 1 7 Bnr. 2 1 8.

O.B.O.S. på vegne av et stiftendes borettslag,

en del av eiendommen .....

Denne har fått Sofiesgt. 54 B, nå Laura Gundersensgt. 3.

og er 1. 437 m² stor. Målebrev, datert 26/10-33, tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 99 år og regnes fra 1/9-1960. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

nominell

Festeavgift betaler festeren årlig kr. 100,- beregnet etter - pst. av grunnprisen kr. - pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 31/12-1960.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbygg for medlemmer av Østlanske Blindeforbund.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer

festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmest blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 17. august 1960.

Som fester:
Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)
på vegne av et stiftendes datterselskap.
Georg Falsen /s/ Auden Th.Baastad /s/

For Oslo kommune:
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Björn Kolsöe /s/

BJÖRN KOLSÖE
O.r.sakförer
M.N.S.

I fullmaktstest

Korrektur kl. 2.

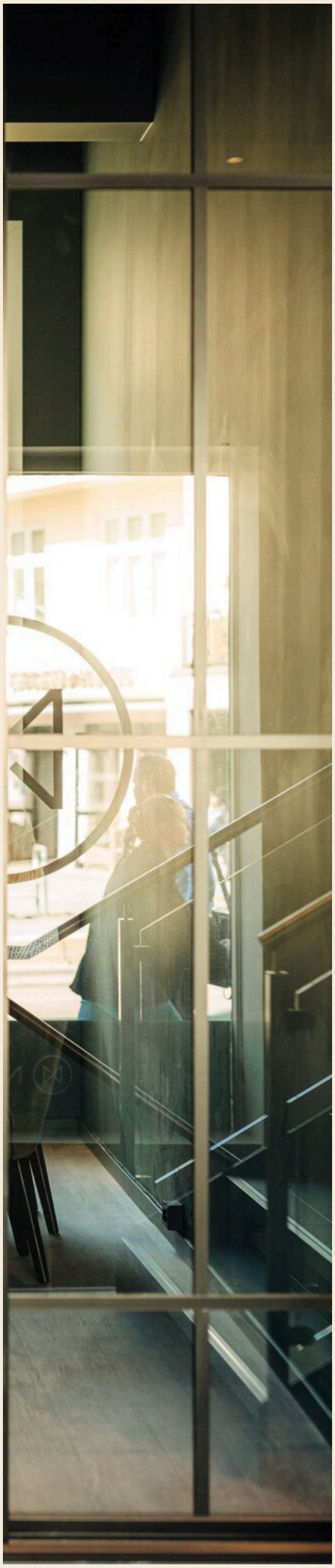
Johansen & Nielsen, Oslo

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0364/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Laura Gundersens gate 3 0168 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 218 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Filippa Myhrberg
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.myhrberg@nordvikbolig.no
458 57 820