LOUISES GATE 15A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Meglerbrev
Vedkteker
Husordensregler
Protokoll
Likningsverdi
Energiattest
Ekspedisjonsdokument
Org. tegning kjeller
Org. tegning 1. etasje
Seksjonering
Org. tegning 2-4 etasje
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

TAKSERING NORGE

LOUISES GATE 15A, 0169 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 240 Seksjon: 35
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	07/09/2023
Utskriftsdato:	08/09/2023
Oppdragsnummer:	95571
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
pa@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940).
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad IU, (TGIU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/95571

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein. Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1936, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:

– Utbedret defekte varmekabler i bad. (M-TEK AS)

2019:

– Nytt blandebatteri og dusjdører i bad.

2017:

– Sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater.

– Nytt HTH kjøkken.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Overflater på innvendige gulv
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Fast inventar
- Utvendig solavskjerming
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ildsteder
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Andreas Lervåg Solberg
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Andreas Lervåg Solberg, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 240 Seksjon: 35
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1807.4 m^2
Eierbrøk seksjon:	2361 / 100000
Hjemmelshaver:	Andreas Lervåg Solberg og Mari Tveito Ruud
Adresse:	Louises gate 15A, 0169 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/09/2023		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	05/09/2023		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	06/09/2023		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1936

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
3. etasje	72	72	0
Sum bolig:	72	72	0

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca. 5 m^2 og ca. 6 m^2.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom	

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ifølge eier ikke utført endringer eller oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav de siste fem år, og det er derfor ikke aktuelt med dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1995.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1996.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2017.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt pågrunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er observert et rift i entre.
Tg 1 settes som en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,63 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: stue og et soverom.
Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm i stue og 11 mm i et soverom. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m². Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dekke og rekkverk i betongkonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i et soverom. Garderobeskap med glatte fronter i begge soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse:	Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i et soverom og entre.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Markise er montert over balkong.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Tg 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
Ledningsnett for vann i plast i kjøkken, koblet på ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Avløpsrør i plast.
Soilrør i støpejern lokalisert i kjøkken og plassbygd garderobeskap i soverom.
I følge eier er hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann bygget inn i vegg i bad. Plassert bak flis langs gulv ved siden av dør.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Hovedstoppekraner er bygget inn i veggkonstruksjonen, og ikke tilgjengelige under befaring. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern og kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg i bad, stue, kjøkken og to soverom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Tg 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen peis i stue. Ildfast plate er montert på gulv foran peis.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad og kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, begrenset avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.

Samsvarserklæring signert og datert 31.08.2023 er fremvist for utbedring av varmekabler i bad. Samsvarserklæring signert og datert 07.03.2016 er fremvist for montering av kombivern til kurs og stikk ute.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Deler av anlegget er byttet i 2017.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det er observert løse ledninger og uttette kabelinnføringer i sikringsskapet. Det anbefales at forholdet utbedres av fagperson.
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget, med unntak av varmekabler i bad.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra 2005.

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Sluk skal monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det målt til 17 mm. Det er registrert noe motfall under sisterne.
Stedvis misfarge i fug, samt et riss i en flis.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil og belysning over servant.	
Tilstandsvurdering:	Benkeskapet har fuktskader/svelling i nederste hjørne mot dusjsone.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.	TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.	TG: 2

Hulltaking – Bad

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.	
Tilstandsvurdering:		TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.
Takstmannen 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.
I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.
Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.
Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.
TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggtekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.
TG 3: Angis når bygningsdelen har 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.

Areal:
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6230375

Adresse	Louises gate 15A		
Postnummer	0169	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år11mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	

Selger1fornavn	Andreas Lervåg	**Selger1etternavn**	Solberg
Selger2fornavn	Mari Tveito	**Selger2etternavn**	Ruud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er en liten risse/sprekk i en flis på badet.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: M-Tec

Redegjør for hva som er gjort og når: Reparasjon av varmekablene, august 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 05.09.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sporadisk forekomst av majorstuebille

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.09.2023

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Styret har planer om rehabilitering av fasaden 2024. Uvisst om dette vil medføre økte felleskostnader.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det har vært forekomst av mus i enkelte boder. Våre boder har ikke vært berørt

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.09.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Ruud, Mari Tveito

Signert av

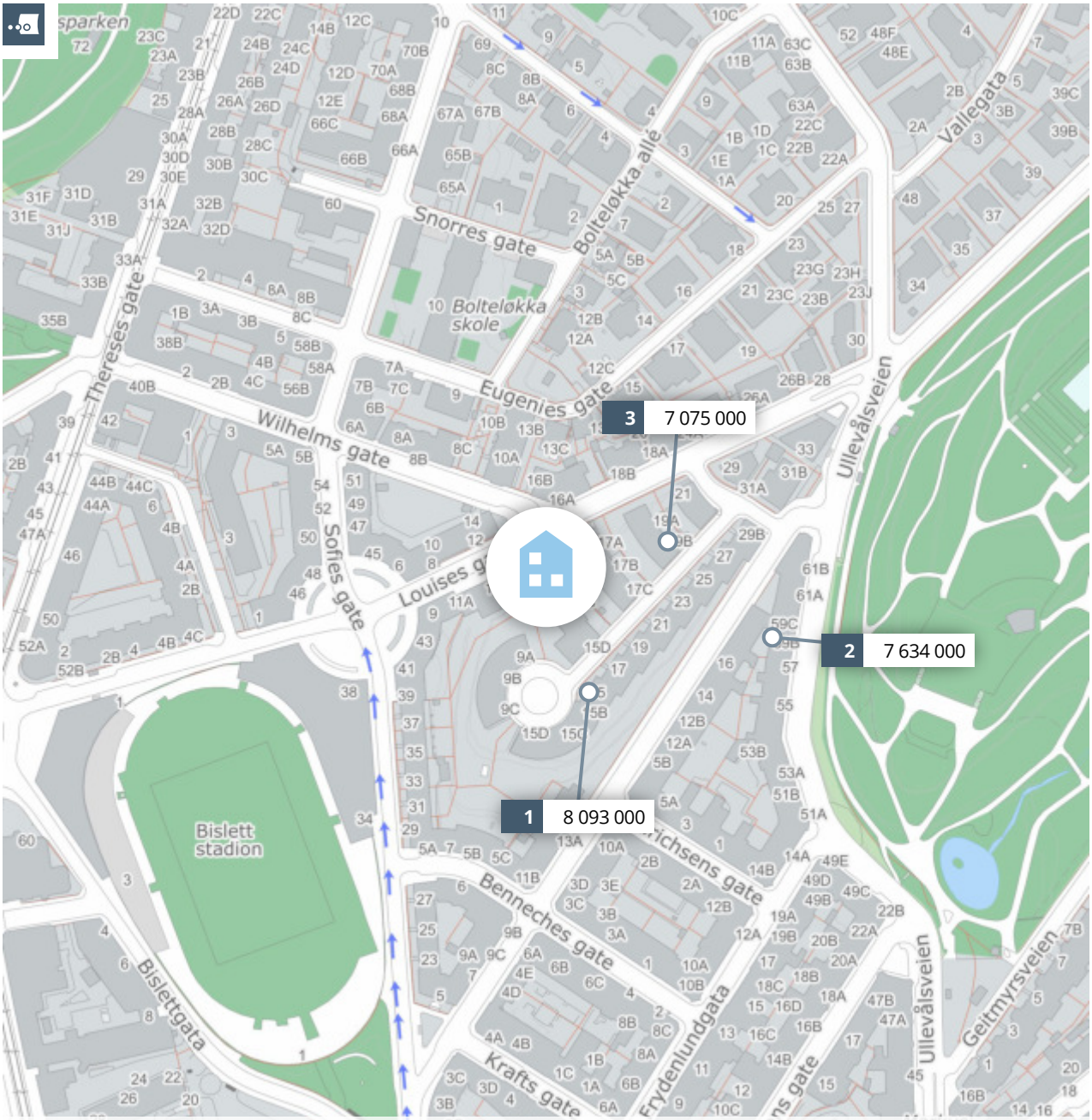
Solberg, Andreas Lervåg

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.09.2023

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LOUISES GATE 15 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 17.09.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Vilde Nadden.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Louises gate 15 A, 0169 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 217 BNR 240 FNR 0 SNR 35 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 4

Verdivurdert til

7 780 000

23 000	7 803 000	108 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	72 m²
BRA	72 m²
Byggeår	1936

Fellesutgifter	4 558
Formue	19 490
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Colletts gate 15 70 m² 1935 4. etg 2 sov	04.07.2023	7 990 000	**7 950 000**	143 000	8 093 000	**115 614**
2 Ullevålsveien 59 B 64 m² 1897 4. etg 2 sov	12.09.2023	6 950 000	**7 400 000**	234 000	7 634 000	**119 281**
3 Louises gate 19 B 72 m² 1938 3. etg 2 sov	07.03.2023	7 200 000	**7 075 000**	0	7 075 000	**98 264**

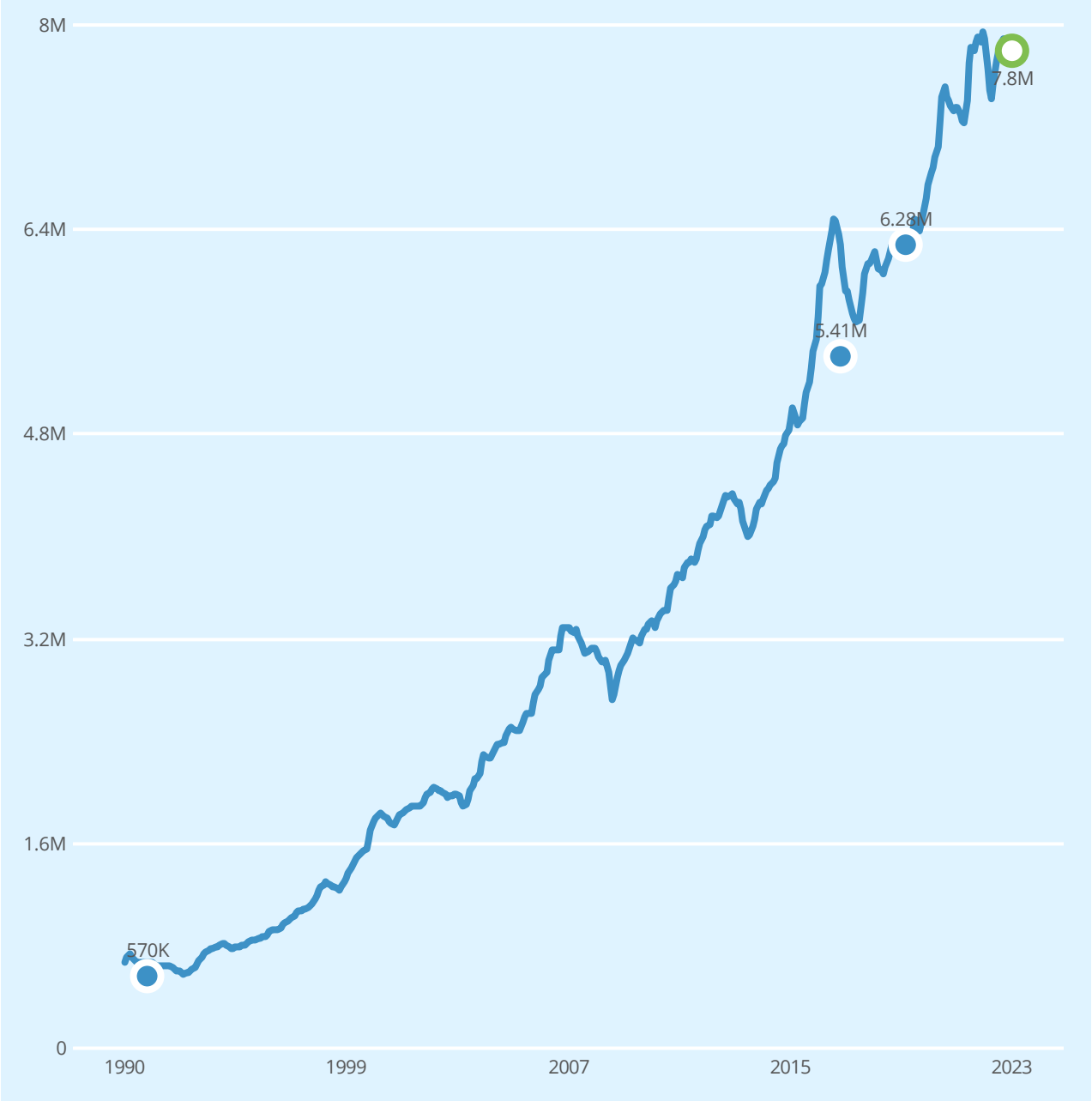
Verdivurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjonen, besiktigelse og eiers opplysninger om objektet og dets tilstand. Grunnboksutskrift og reguleringsbestemmelser er ikke gjennomgått, og eventuelle forbehold som måtte følge derav, er ikke tatt med i betraktningen.

En utrolig lys, fin og praktisk 3-roms selveierleilighet på beste St. Hanshaugen. Her bor man skjermet og tilbaktrukket med fin utsikt, samt lite innsyn. Leiligheten er gjennomgående og har følgende planløsning: gang, 2 soverom, stue, separat kjøkken og bad. Utgang fra stuen til en solrik balkong.

Dette er et stilig eksemplar av en funkisleilighet som er plassert høyt og fritt i en av de fine funkisgårdene på Dobloug løkka. Leiligheten har en moderne stil med mye "sjel" der originale detaljer er bevart. Her kan du flytte rett inn.
•2 romslige soverom
•Smarte plassbygde løsninger
•Varmtvann og oppvarming inkl.
•Peis
•Fin utsikt fra balkong og stue
•Ingen innsyn i stue
•Originale tregulv
•Solrik balkong med sol fra formiddag til sen kveld
•2 boder

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.04.2019		16.10.2019	6 300 000	6 250 000	26 901	6 276 901
22.05.2017	30.05.2017	13.07.2017	5 500 000	5 400 000	12 392	5 412 392
11.10.1991		11.10.1991	-	570 000	-	570 000

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

20
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

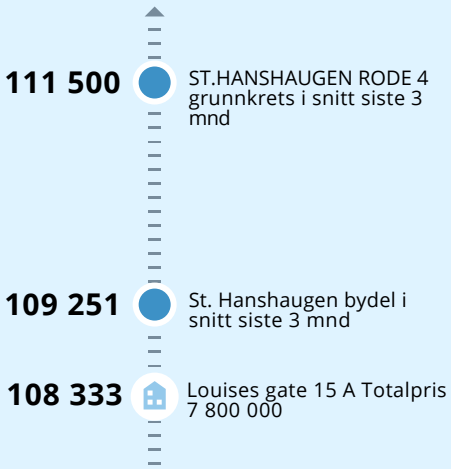


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



MEGLERBREV

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Vilde Nadden
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3004660@usermail.webmegler.no

7390808 5029/35 12.09.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.09.2023.

Boligselskap: 5029, Louisesgate 15 Sameiet
Organisasjonsnr: 983.085.555
Eier: Andreas Lervåg Solberg Mari Tveito Ruud
Leieobjekt: 35
Seksjonsnummer: 35
Adresse: Louises Gate 15 A, 0169 OSLO
Hjemmeside: http://web3.herborvi.no/louisesgate15

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 79634288.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 11 parkeringsplasser til leie i sameiet. Venteliste på parkeringsplasser hos styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av parkeringsplass etter gjeldende priser som vil bli fakturert leietager.
- Styret bestiller nøkler.
- Utskifting av varmtvannsrør pågår. Hele lånerammen på kr 1.200.000,- er utbetalt pr mars 2018.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (12.09.23)
* OBOS01-98207594911	A	937.402,-	13 år 9 md.	12		Flyt	7,65%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.558,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	774,-	1.286,-	19.490,-	22.998,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98207594911	22.271,-	219,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 23.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2023

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken tlf.22 86 55 13 ev. pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Silje Kristine Marstrander Louises Gate 15 D, 169 OSLO, e-post: siljekm@hotmail.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.250,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2023

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 313 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 688 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 500 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 215 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL og sameier	4 661 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 475 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i boligaksjeselskap	4 738 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	794 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 588 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 769 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 215 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	3 850 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	350 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)	5 500 kr

VEDKTEKER

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Louisesgt. 15

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 15.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Endret 2. april 2014. Endret 14.06.2022

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 217 bnr 240 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 45 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal og innbyrdes verdiforhold.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25. I tillegg har sameiet tinglyst panterett for inntil kr 10.000,- for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet

Seksjonserverver, som må være fysisk person, og leietaker av bruksenheten må godkjennes av styret.
Godkjennelsen kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres med voldgift etter tvistemålslovens regler. Forøvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Det er inngått avtaler mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder og enkelte biloppstillingsplasser. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige

seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke fortas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ombygging av bad, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og blomsterkasser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken, dog med følgende unntak:

- Vann- og avløpskostnader, fyringskostnader som fordeles mellom seksjonene etter bto. golvarealer.
- Med bto. golvareal menes mål til midt i vegg ekskl. veranda.

- Kostnader til felles belysning, varmt vann, vaktmester, administrasjon, bestyrelse, regnskap, revisjon samt renovasjon, feier- og serviceavgift for TV-antenne som deles likt mellom seksjonene.

- Fordeling av store vedlikeholdskostnader skjer etter fastsettelse på ordinært sameiermøte under behandling av § 12 punkt 4.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at bruksenheten er i god og forsvarlig stand.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.
Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

§ 10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Styret kan sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsutgifter fastsettes av sameiermøte og fordeles etter sameierbrøkene.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.DET ORDINÆRE SAMEIERMØTE SKAL :

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt fra foregående kalenderår.
3. Foreta anvendelse av overskudd eller angi dekning av tap.
4. Fatte beslutning om eventuelle nyanskaffelser eller igangsettelse av forbedringer / utbedringer som etter forholdene må ansees for vesentlige.
5. Foreta valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer samt fastsette disses godtgjørelse.
6. Foreta valg av revisor og fastsette hans godtgjørelse.
7. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Vedtak under punkt 4 krever 2/3 flertall, jfr. sameierlovens § 30.

§ 13. MØTELEDELSE

Sameiermøte ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

§ 14.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41..)

§ 15.MINDRETALLSVERN

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

§ 16.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 15.04.1999

HUSORDENSREGLER

Sameiet Louises gate 15 sameie.

Husordensregler

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. *Husordensreglene* er forpliktende, og de er med til å sikre sameierne ro, orden og trivsel i Louises gate 15. Brudd på *Husordensreglene* anses som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet.

Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for sameiet.

1. Ytterdører til fellesarealene skal til enhver tid holdes låst.

2. Det skal ikke forekomme støy til sjenanse for naboer fra leiligheter mellom kl. 23.00 og 07.00. Hvis man forventer lydnivå som kan være til sjenanse, skal dette varsles minst 24 timer i forveien, og da kun skje innenfor varslet utvidet tidsrom. Varslet skal henges opp på info-tavlen nederst i oppgangen og skal inneholde dato, tidsrom, navn og kontaktinfo.

3. Fellesareal skal holdes ryddig. Gjenstander som sperrer rømningsveier fjernes uten forvarsel.

4. Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesarealer eller utenfor egen dør.

5. Søppelposer skal knytes godt igjen og kastes i søppelsjaktene. Papp og papir kan kastes **i** papircontainer tilhørende sameiet (ved oppgang D).

6. Skader på fellesareal utført av beboer vil enten dekkes i sin helhet av beboeren selv eller han/hun må betale sameiets egenandel om skaden dekkes av sameiets forsikring, og styret velger å bruke denne.

7. Det er ikke tillatt å kaste sneiper og annet fra balkongen.

8. Ved bruk av vaskekjelleren skal det følges der tilhørende regler. Disse ligger i vaskekjelleren.

9. Sykler kan parkeres på sykkelparkeringen ved oppgang A og i rundingen Mikkel Dobloug's gate.

10. Sameier må sørge for korrekt postkasseskilt og gi beskjed til representant for styret om merking av ringeklokke innen rimelig tid.

PROTOKOLL

Protokoll fra ordinært årsmøte i Louisesgate 15 Sameiet

Møtedato: 27.mars. 2023
Møtetidspunkt:1800
Møtested: Lokalet til BBF i Benneches gate 4.

Til stede:16 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 19 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av Silje Kristine K Marstrander.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Andreas Lervåg Solberg foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Toril Hepsø og foreslått.
   Vedtak: Valg.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 120 000.
   Vedtak: Vedtatt.

BESKYTTET

7. **Behandling av innkomne forslag og saker**

Det er ingen innkomne forslag.

---

8. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Silje Kristine K Marstrander foreslått.
Vedtak: Vedtatt med akklamasjon.

B Som styremedlem for 1 år, ble Kari Flock foreslått.
Vedtak: Vedtatt med akklamasjon.

Som styremedlem for 1 år, ble Brynjar Gevelt foreslått.
Vedtak: Vedtatt med akklamasjon.

Som styremedlem for 1 år, ble Eivind Bentzen Sand foreslått.
Vedtak: Vedtatt med akklamasjon.

Som styremedlem for 1 år, ble Andreas Lervåg Solberg foreslått.
Vedtak: Vedtatt med akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Thore Desserud foreslått.
Vedtak: Vedtatt med akklamasjon.

Som varamedlem for 1 år, ble Marcus Devold Soknes foreslått.
Vedtak: Vedtatt med akklamasjon.

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

Møteleder
Navn: Andreas Lervåg Solberg /s/

Fører av protokollen
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne 1
Navn: Toril Hepsø /s/

BESKYTTET

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Silje Kristine K Marstrander	Louises Gate 15 D 0169 Oslo	2023-2024
Styremedlem	Kari Flock	Louises Gate 15 A 0169 Oslo	2023-2024
Styremedlem	Brynjar Gevelt	Louises Gate 15 B 0169 Oslo	2023-2024
Styremedlem	Eivind Bentzen Sand	Louises Gate 15 B 0169 Oslo	2023-2024
Styremedlem	Andreas Lervåg Solberg	Louises Gate 15 A 0169 Oslo	2023-2024
Varamedlem	Thore Desserud	Grindækervegen 6 2770 Jaren	2023-2024
Varamedlem	Marcus Devold Soknes	Louises Gate 15 D 0169 Oslo	2023-2024

BESKYTTET



Årsmøte 2023

5029 Louisesgate 15 Sameiet

OBOS

Transaksjon 09222115557488368486 Signert SKKM, KF, BG, EBS, ALS

Til seksjonseierne i Louisesgate 15 Sameiet

Velkommen til årsmøte, mandag 27. mars 2023 kl. 18 i lokalet til BBF i Benneches gate 4.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Louisesgate 15 Sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Transaksjon 09222115557488368486 Signert SKKM, KF, BG, EBS, ALS

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Louisesgate 15 Sameiet
avholdes mandag 2. mars 2023 kl. 18 i lokalet til BBF i Benneches gate 4.

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   Det er ingen innkomne forslag.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 6.03.2023
Styret i Louisesgate 15 Sameiet

Silje Kristine K Marstrander Kari Flock Brynjar Gevelt

Eivind Bentzen Sand Andreas Lervåg Solberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Silje Kristine K Marstrander	Louises Gate 15 D
Styremedlem	Kari Flock	Louises Gate 15 A
Styremedlem	Brynjar Gevelt	Louises Gate 15 B
Styremedlem	Eivind Bentzen Sand	Louises Gate 15 B
Styremedlem	Andreas Lervåg Solberg	Louises Gate 15 A
Varamedlem	Thore Desserud	Grindækervegen 6
Varamedlem	Marcus Devold Soknes	Louises Gate 15 D

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-postlouisesgt15@styrerommet.no.Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Louisesgate 15 Sameiet
Sameiet består av 45 seksjoner.
Louisesgate 15 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983085555, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
217 240

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

Louisesgate 15 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Transaksjon 09222115557488368486 Signert SKKM, KF, BG, EBS, ALS

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden juni 2022 – mars 2023 avholdt syv styremøter. I tillegg har det vært avholdt en rekke møter og befaringer knyttet til styrets arbeid, vedlikehold og pågående prosjekter.

Under følger en oppsummering av styrets største arbeidsoppgaver i denne styreperioden:

- **Fiber**. Styret har våren 2022 og høsten 2023 arbeidet med å få installert fiber i sameiet – hvilket ville gi sameiet en bedre og rimeligere løsning enn tidligere. Ny løsning fra OBOS Opennet koster årlig kr 48.000, hvilket innebærer en besparelse på rundt kr. 100 000 sammenlignet med tidligere løsning. Fiber er nå ferdig installert. Sluttbefaring ble avholdt den 9. desember 2023 mellom OBOS, installatør og styret, og OBOS / installatør har i etterkant foretatt mindre avsluttende arbeider i sameiet.

- **Søppel.** Styret har arbeidet med alternative søppelløsninger for sameiet etter at sameiet fikk pålegg om opphør av eksisterende søppelløsning. Det har blitt avholdt en rekke møter og befaringer internt i styret, sammen med andre borettslag og sameier i området og med relevante aktører / etater. Arbeidet pågår fortsatt, og prosjektet vil fortsette i 2023. Midlertidig løsning innebærer bruk av søppelsjakt og midlertidige søppelcontainere.

- **Fasade.** Styret har arbeidet med å sette i gang et prosjekt for rehabilitering av fasaden i sameiet. Styret har i den forbindelse ønsket å lage en rapport som skal fungere som en håndbok for fremtidig oppussing. En slik rapport vil blant annet inneholde:

    - Vindusfarge
    - Vindusutforming (en beskrivelse som kan brukes som utgangspunkt for å kjøpe inn vinduer fra leverandører)
    - Beslag (rundt vinduer/dører osv)
    - Balkonger, herunder- hva slags puss/metode, materiale osv
    - Farge på fasade
    - Takrenner og nedløp
    - Skilt over oppgangene
    - Kjellervindu
    - Inngangsdør

    Underveis i arbeidet med en slik rapport har det blitt opprettet dialog med de andre sameiene og borettslagene på Doblougløkka. Styret i Louises gate 15 har tatt prosjektledelse på dette i samspill med Mikkel Doblougs gate 9, og det er gledelig å melde at alle adressene på Løkka ønsker å delta på et slikt prosjekt. Det betyr at vi kan dele på kostnadene, og utgiftene vil fordeles ut fra hvor mange boenheter det er i de ulike boligselskapene. I tillegg vil det være med på å sikre et helhetlig uttrykk på alle de ulike gårdene på Doblougløkka i fremtiden, noe som er det underliggende formålet med at alle adressene er med i dette prosjektet.

Transaksjon 09222115557488368486 Signert SKKM, KF, BG, EBS, ALS

Det ble høsten 2022 gjennomført et oppstartsmøte med de andre sameiene og borettslagene på Doblougløkka om fasadeprosjekt, og det har vært avholdt flere arbeidsmøter siden.
Det har tidligere blitt gjennomført et forprosjekt i Mikkel Dobbougs gate 9 med fargeanalyser av oppganger og vinduer. Resultatet av arbeidet som allerede er gjort vil deles med de andre i prosjektet, mot at kostnadene som allerede har løpt til dette blir en del av den totale kostnaden for prosjektet. Per februar 2023 venter prosjektet på tilbakemelding fra en ekstern arkitekt, som vil foreslå en metodikk for å komme frem til felles farger og utforming av fasadeelementer. Prosjektgruppa ønsket å ha en ekstern faglig forankring i valg av metodikk, slik at dette blir en rapport som alle kan stille seg bak. Prosjektet har vært i dialog med Byantikvaren som er positiv til arbeidet, og det er et mål å få et slags godkjenningsstempel fra Byantikvaren for å være med på å gi den endelige rapporten større legitimitet. Målet er en ferdig rapport før fellesferien 2023. Det har blitt noe forsinket grunnet forsinket leveranse fra overnevnte arkitekt.

På siden av dette prosjektet har styret i Louises gate tatt kontakt med entreprenørfirmaer som spesialiserer seg på rehabilitering av fasader, for å få et prisoverslag på å få gjennomført en befaring med påfølgende rapport, slik at vi får kartlagt hva som må gjøres. Dette er arbeid som er på siden av prosjektarbeidet med de andre adressene på Doblougløkka, men det er mulig at vi kan få med noen av naboene på dette for å få en bedre pris.
Fasadeprosjektet vil fortsette i 2023, og forhåpentligvis kan noe av rehabiliteringen starte allerede i inneværende år.

- **Godkjenning av dør fra parkering inn til kjeller**. Arkitekt har tegnet en løsning for å lage dør fra asfaltstripen ved parkeringsplassene inn til kjeller i sameiet. Byantikvaren er positiv til løsningen, og arkitekt fortsetter derfor prosess mot godkjenning av løsning fra Plan – og bygningsetaten. Prosjektet vil fortsette i 2023.

- **Parkeringsplasser.** Kostnaden for å leie parkeringsplass i sameiet ble høsten 2022 økt til kr 400. Elbiler som ønsker å lade i sameiet betaler i tillegg kr 300 for dette per måned. Det har høsten 2022 ikke latt seg gjøre for styret eller vaktmester å få tak i maling for å male opp parkeringsplassene i sameiet. Dette vil derfor bli gjort våren 23 når snøen forsvinner.

- **Vaskekjeller**. Høsten 2022 fikk vi installert en ny tørketrommel. Betalingsløsningen skjer gjennom en bruk av en app. Dette ser ut til å ha fungert bra. Booking av tørketrommel og bruk av vaskemaskinen skjer som tidligere ved å sette seg på liste. Styret oppfordrer alle brukere til å respektere vasketidene.

Det er observert flere skader ved balkongsluk. Det er viktig at beboere renser balkongsluk og sier fra om skader. På øverste brannbalkong kan det bli liggende mye snø og is inntil vegg. Hvis sluksilen blir tett, vil dette redusere avrenning og fuktproblemer kan oppstå. Styret anmoder beboere ved øverste brannbalkong om å fjerne snø som ligger inntil vegg og rense sluksilen.

Under årsmøtet som ble avholdt våren 2022 ble det diskutert om det skulle avholdes et ytterligere årsmøte høsten 2023. Den tid de fleste større prosjekter i sameiet fortsatt

Transaksjon 09222115557488368486 Signert SKKM, KF, BG, EBS, ALS

pågår, og det derfor verken er vesentlig ny informasjon å gi beboere, eller forhold å stemme over, har styret ikke sett det hensiktsmessig å avholde et slikt møte.

Styret har i styreperioden hatt fokus på å bedre informasjonsflyt og kommunikasjonen opp mot seksjonseiere og beboere i sameiet. Dette har styret gjort ved aktivt å ta i bruk kommunikasjonsplattformen Vibbo – som ble lansert / implementert for sameiet våren 2022. Informasjon om og for sameiet, vedtekter og husordensregler ligger i Vibbo. Vår foreløpige erfaring er at Vibbo fungerer bra som informasjons - og kommunikasjonskanal. Seksjonseiere, beboere og leietagere forventes å følge med og holde seg oppdatert på informasjon som blir gitt i Vibbo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 827 345

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasade, ny løsning for søppelhåndtering og etablering av ladestasjoner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Transaksjon 09222115557488368486 Signert SKKM, KF, BG, EBS, ALS

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Louisesgate 15 Sameiet.

Lån
Louisesgate 15 Sameiet har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall, 69 resterende terminer og 6,8% (Eff.) flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Økning i styrehonorar

I budsjettet er styrehonoraret foreslått økt til kr 120 000. Før inneværende periode stod sameiet overfor flere store hastesaker, og styret fikk instruks om å håndtere et betydelig vedlikeholdsetterslep i sameiet. For å ta fatt på den økte arbeidsmengden har styrets størrelse blitt økt fra til tre til fem medlemmer.

Styret har i inneværende styreperiode måttet håndtere flere store prosjekter som har krevd betydelig tid og ressurser fra styremedlemmene. Det gjelder blant annet ny bredbåndavtale med OBOS Opennet, ny løsning for søppelhåndtering i sameiet, stort fasadeprosjekt og samarbeid med øvrige borettslag / sameier på Dobloug løkka i den forbindelse, samt arbeid med søknadsprosess for etablering av trapp og ned fra parkeringsplass og dør inn til sameiets kjeller.

Med unntak av bredbåndavtalen med OBOS Opennet vil samtlige av prosjektene fortsette i neste styreperiode. Det understrekes at sameiets bygningsmasse, etter sameiets oppfatning, har et betydelig vedlikeholdsetterslep som vil kreve mye ressurser i årene som kommer.

Transaksjon 09222115557488368486 Signert SKKM, KF, BG, EBS, ALS

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Louisesgate 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Louisesgate 15.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Penneo document key: 8EZZN-SVACT-H70FV-0D7W7-K44ZP-VU3K4

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 8EZZN-SVACT-H70FV-0D7W7-K44ZP-VU3K4

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serial number: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-03-09 14:18:48 UTC

bankID

Penneo document key: 8EZZN-SVACT-H70FV-0D7W7-K44ZP-VU3K4

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document
This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **https://penneo.com/validator**

SAMEIET LOUISESGATE 15
ORG.NR. 983 085 555, KUNDENR. 5029

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 135 656	2 136 456	2 133 000	2 345 000
Andre inntekter	3	485	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 136 141**	**2 136 456**	**2 133 000**	**2 345 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-16 920
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 175	-8 979	-9 270	-9 000
Forretningsførerhonorar		-105 935	-102 948	-105 700	-110 200
Konsulenthonorar	7	-36 901	-4 775	-5 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-124 757	-115 911	-171 000	-798 500
Forsikringer		-233 918	-210 504	-217 300	-263 029
Kommunale avgifter	9	-313 420	-314 128	-322 100	-389 300
Energi/fyring	10	-801 675	-808 637	-830 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 985	-145 784	-150 000	-48 000
Andre driftskostnader	11	-204 297	-195 041	-224 100	-220 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 049 524**	**-1 975 166**	**-2 102 930**	**-2 850 499**
DRIFTSRESULTAT		**86 617**	**161 290**	**30 070**	**-505 499**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	32 792	25 988	26 000	1 000
Finanskostnader	13	-54 278	-46 447	-47 200	-64 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-21 486**	**-20 459**	**-21 200**	**-63 200**
ÅRSRESULTAT		**65 131**	**140 831**	**8 870**	**-568 699**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		65 131	140 831		

Transaksjon 09222115557488368486 Signert SKKM, KF, BG, EBS, ALS

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 821	7 078
Forskuddsbetalte kostnader		0	37 733
Driftskonto OBOS-banken		90 196	348 265
Sparekonto OBOS-banken		989 132	632 420
SUM OMLØPSMIDLER		**1 084 149**	**1 025 496**
SUM EIENDELER		**1 084 149**	**1 025 496**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-140 575	-205 706
SUM EGENKAPITAL		**-140 575**	**-205 706**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	967 920	1 013 810
SUM LANGSIKTIG GJELD		**967 920**	**1 013 810**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 577	23 418
Leverandørgjeld		244 895	25 526
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		332	222
Annen kortsiktig gjeld		0	168 225
SUM KORTSIKTIG GJELD		**256 804**	**217 391**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 084 149**	**1 025 496**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.03.2023
Styret i Sameiet Louisesgate 15

Silje Kristine K Marstrander /s/ Eivind Bentzen Sand /s/ Brynjar Gevelt /s/

Kari Flock /s/ Andreas Lervåg Solberg /s/

Transaksjon 09222115557488368486 Signert SKKM, KF, BG, EBS, ALS

NOTE: 1

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

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. 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 093 256
Parkering	38 600
El Bil	3 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 135 656**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	100
Husleiegebyr	385
SUM ANDRE INNTEKTER	**485**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 175.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-964
Kappland arkitekter AS	-35 938
SUM KONSULENTHONORAR	**-36 901**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 069
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-46 096
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 417
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-124 757**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-208 456
Feieavgift	-9 833
Renovasjonsavgift	-95 132
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-313 420**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-38 565
Fjernvarme	-763 111
SUM ENERGI / FYRING	**-801 675**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-3 652
Rengjøring etter skadedyr	-3 750

Transaksjon 09222115557488368486 Signert SKKM, KF, BG, EBS, ALS

Lyspærer og sikringer	-2 900
Vaktmestertjenester	-110 320
Renhold ved firmaer	-59 781
Snørydding	-14 336
Gressklipping	-1 689
Adm. gebyr tredjepartsoppl.	-853
Trykksaker	-1 211
Andre kontorkostnader	-317
Porto	-460
Bank	-3 123
Velferdskostnader	-707
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-204 297**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	267
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 712
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	961
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 852
SUM FINANSINNTEKTER	**32 792**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 274
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 004
SUM FINANSKOSTNADER	**-54 278**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-800 000	
Nedbetalt tidligere	-213 810	
Nedbetalt i år	45 890	
		-967 920
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-967 920**

Annen informasjon om sameiet
Sameiet benytter Vibbo som informasjons – og kommunikasjonskanal. Informasjon om og for sameiet, vedtekter og husordensregler finnes derfor i Vibbo.

Seksjonseiere, beboere og leietagere forventes å følge med og holde seg oppdatert på informasjon som blir gitt i Vibbo.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79634288. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Nytt tappevannsrør i kjeller for varmtvann	Under oppg. B, C og D og nytt tappevannsrør for kaldtvann i A
2016 - 2016	Nytt tappevanrør i kj. for kaldt vann	Under oppg. B, C og D. Reparasjon av brannbalkonger og 2 balkonger i oppgang D.
2015 - 2015	Rehabilitering og omlegging av rør	Rehabilitering og omlegging av rør og pumper for varmt vann i kjeller, utskifting av pumpe på varmeanlegg i tørkerom
2014 - 2015	Omtekking av yttertak	Betaling av omtekking av tak, isolasjon og byggeledelse Som redegjort for på sameiermøtet 2. april i år og i innkallingen til dette, står sameiet overfor omfattende takarbeider. Styret hadde budsjettert med et låneopptak på 1,25 mill. kr. til finansiering av omtekking av tak med nye luftehetter, beslag, luker, overlysvinduer og takrenner. På sameiermøtet ble det imidlertid ytret ønske om individuell betaling istedenfor et felles lån. Dette er også i tråd med det som tidligere har vært praksis i sameiet jf. balkongoppussing og

		dørcalling. En rådgivende avstemning på sameiermøtet ga et overveldende flertall for individuell betaling. Byggeleder Jan Skau fra OPAK ga på sameiermøtet en kort orientering om takets tilstand og nødvendige vedlikeholdsarbeider. Det ligger nå bare 3 cm tykk ” isolasjon” fra mellomkrigstiden på taket. Sameiet vil derfor også legge ny isolasjon. Kostnad for omtekking, isolasjon og byggeledelse vil ligge på rundt 1,5 mill. kr. Ved individuell betaling skal beløpet fordeles etter eierbrøk. Innbetalingsbeløpene vil da variere fra rundt 20 000 kr for den minste hybelleiligheten til omkring 37 000 kr for de tre største leilighetene. De fleste sameiere må belage seg på et innbetalingsbeløp på om lag 35 000 kr. Den enkelte eier kan få sin brøk ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning eller styreleder. Sameiere som ønsker delt innbetaling kan gi beskjed til styreleder Nicolay Stang i 15d Byggearbeidene vil gjennomføres i løpet av høsten. Informasjon om oppstart vil bli satt opp på oppslagstavlene i hver oppgang. Det vil settes opp stillaser rundt hele bygningen.
2008 - 2008	Installasjon av ny belysning i kjeller	
2006 - 2007	Oppussing av oppganger og vaskekjeller	
1997 - 1997	oppussing balkonger	

Transaksjon 09222115557488368486 Signert SKKM, KF, BG, EBS, ALS

Sameiet Louises gate 15 sameie.

Husordensregler

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. *Husordensreglene* er forpliktende, og de er med til å sikre sameierne ro, orden og trivsel i Louises gate 15. Brudd på *Husordensreglene* anses som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet.

Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for sameiet.

1. Ytterdører til fellesarealene skal til enhver tid holdes låst.

2. Det skal ikke forekomme støy til sjenanse for naboer fra leiligheter mellom kl. 23.00 og 07.00. Hvis man forventer lydnivå som kan være til sjenanse, skal dette varsles minst 24 timer i forveien, og da kun skje innenfor varslet utvidet tidsrom. Varslet skal henges opp på info-tavlen nederst i oppgangen og skal inneholde dato, tidsrom, navn og kontaktinfo.

3. Fellesareal skal holdes ryddig. Gjenstander som sperrer rømningsveier fjernes uten forvarsel.

4. Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesarealer eller utenfor egen dør.

5. Søppelposer skal knytes godt igjen og kastes i søppelsjaktene. Papp og papir kan kastes **i** papircontainer tilhørende sameiet (ved oppgang D).

6. Skader på fellesareal utført av beboer vil enten dekkes i sin helhet av beboeren selv eller han/hun må betale sameiets egenandel om skaden dekkes av sameiets forsikring, og styret velger å bruke denne.

7. Det er ikke tillatt å kaste sneiper og annet fra balkongen.

8. Ved bruk av vaskekjelleren skal det følges der tilhørende regler. Disse ligger i vaskekjelleren.

9. Sykler kan parkeres på sykkelparkeringen ved oppgang A og i rundingen Mikkel Dobloug's gate.

10. Sameier må sørge for korrekt postkasseskilt og gi beskjed til representant for styret om merking av ringeklokke innen rimelig tid.

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Louisesgt. 15

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 15.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Endret 2. april 2014. Endret 14.06.2022

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 217 bnr 240 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 45 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal og innbyrdes verdiforhold.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25. I tillegg har sameiet tinglyst panterett for inntil kr 10.000,- for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet

Seksjonserverver, som må være fysisk person, og leietaker av bruksenheten må godkjennes av styret.
Godkjennelsen kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres med voldgift etter tvistemålslovens regler. Forøvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Det er inngått avtaler mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder og enkelte biloppstillingsplasser. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige

seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke fortas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ombygging av bad, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og blomsterkasser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken, dog med følgende unntak:

- Vann- og avløpskostnader, fyringskostnader som fordeles mellom seksjonene etter bto. golvarealer.
- Med bto. golvareal menes mål til midt i vegg ekskl. veranda.

- Kostnader til felles belysning, varmt vann, vaktmester, administrasjon, bestyrelse, regnskap, revisjon samt renovasjon, feier- og serviceavgift for TV-antenne som deles likt mellom seksjonene.

- Fordeling av store vedlikeholdskostnader skjer etter fastsettelse på ordinært sameiermøte under behandling av § 12 punkt 4.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at bruksenheten er i god og forsvarlig stand.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.
Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

§ 10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Styret kan sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsutgifter fastsettes av sameiermøte og fordeles etter sameierbrøkene.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.DET ORDINÆRE SAMEIERMØTE SKAL :

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt fra foregående kalenderår.
3. Foreta anvendelse av overskudd eller angi dekning av tap.
4. Fatte beslutning om eventuelle nyanskaffelser eller igangsettelse av forbedringer / utbedringer som etter forholdene må ansees for vesentlige.
5. Foreta valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer samt fastsette disses godtgjørelse.
6. Foreta valg av revisor og fastsette hans godtgjørelse.
7. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Vedtak under punkt 4 krever 2/3 flertall, jfr. sameierlovens § 30.

§ 13. MØTELEDELSE

Sameiermøte ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

§ 14.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41..)

§ 15.MINDRETALLSVERN

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

§ 16.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 15.04.1999

5029 Louisesgate 15 Sameiet

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Transaksjon 09222115557488368486 Signert SKKM, KF, BG, EBS, ALS

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
15.09.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PARK EIENDOMSMEGLING AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 217 Bnr 240 Fnr 0 Snr 35

Eiendommens adresse:

Louises gate 15A, 0169 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

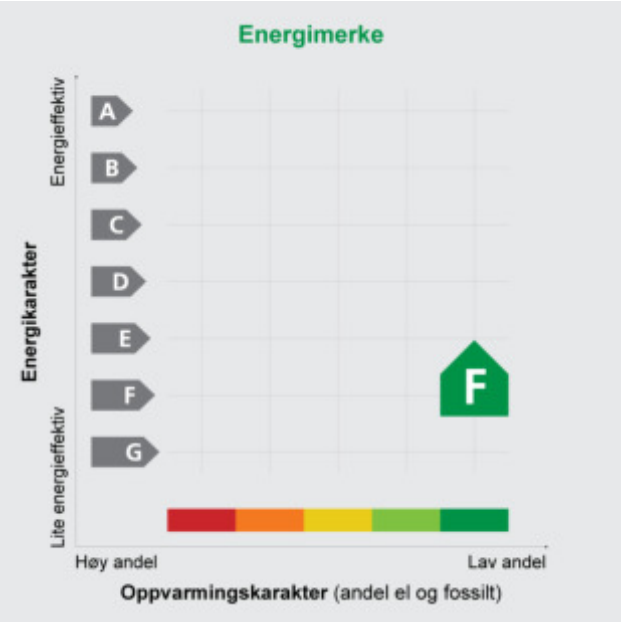
Som primærbolig:	kr 1 628 254
Som sekundærbolig:	kr 5 861 714

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Louisesgate 15A
Postnr	0169
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	240
Seksjonsnr.	35
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2018-923641
Dato	03.09.2018



Innmeldt av	Wenche Findal

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Louisesgate 15A
Postnr/Sted: 0169 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 03.09.2018 20:46:43
Energimerkenummer: A2018-923641
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Wenche Findal

Gnr: 217
Bnr: 240
Seksjonsnr: 35
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

EKSPEDISJONSDOKUMENT

Loiseq t. 15.

Jm. 17/1935.

Vöö ingshuis.

Anmeldelse
7. bl. tegn.

N.B. BYGNINGSCHEFEN Bj.-No. 171/35. OSLO

Dupl. sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 29 Colletts gate - Sauell III -

Innlevert 30. jan. 1935. Attestert

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

Oslo den 31 januar 1935

O. Kittelsen

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 1 [illegible] 1935

Sendes hr. reguleringschefen
Grunnens grenser er vist med grønne linjer.
På m. 29 Colletts gate hviler en refusjon på kr. 5571,48 for grunnerhvervelse til Louises gate.
Rekvisisjon på oppdeling av tomten er ikke innkommet.
Oslo 4/2-1935

Reg[illegible]chefen jr. nr. Colletts d 29
mott[illegible] - FEB. 1935

K Lund

2

M/B

Colletts gate 29, parsell III
Opm.chefens eksp. av 4/2 35.

5

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Louise gate er regulert 15,7 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på sydsiden.

Den nyregulerte gate frem til Cirkelplassen er regulert 10 m. bred med 15 m. avstand mellem byggelinjene.

Langs bygningens nordøstside er regulert en 6 m. bred privat vei med trappeforbindelse med til Louise gate.

Den regulerte høide for den nyregulerte gate er ved Cirkelplassen kote 58,5o. Herfra stiger den med 1:31,9 efter midtlinjen til kote 59,3o og faller så herfra med 1:350 til kote 59,2o.

Den private gates regulerte høide er ved dens avgrening fra den ovenfor nevnte nyregulerte gate kote 59,27 og faller herfra mot nordvest med 1:150 til kote 27,o ved topp av trapp.

Den anmeldte bygning er i det vesentlige i overensstemmelse med bebyggelsesplan stadfestet av arbeidsdepartementet 23/3 1934.

For strøket gjelder byplanvedtekt 102, likeledes stadfestet av arbeidsdepartementet 23/3 1934.

De i vedtektene bestemte gesimshøider kote 68, kote 72,3 og kote 74,o er inntegnet på fasadeoprissene bl. 5, 6 og 7 med blått.

Oslo reguleringsvesen den 6/2 1935.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JNR. 000779 -7. FEB. 1935
RØRLEGGERAVD.

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

EAF/HÖ.

3

J.nr. 779/1935. Matr.nr. 29. Colletts gate. parsell III.

Tilbakesendes herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvenes höide på kote + 51,35 , + 55,65 og + 57,35 approberes.

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Tinglest erklæring for fellesledning må avgis.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Med hensyn til ledningenes störrelse og arrangement forbeholder man sig å optille de nærmere bestemmelser når anmelselse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 11. februar 1935.

Th. Stenersen

Bygn. chefens kt.
mottatt: 13 FEB. 1935

Overrundes Oslo helseråd.
Oslo 14/2.35

GM/VW.

Ad: 29 Collettsgate, parsel LII, jnr. 191/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslivens § 74 1 anbefales innvilget på følgende betingelser: for samtlige leilighetet.

Der må innredes loftsboder. Den fremlagte plan for centralvaskeri godkjennes ikke.

Regler for innredning av W.C. rum må følges med undtagelse for § 7.

Søppelsjakt m.v. må anmeldes forinnen støpningsarbeidene påbegynnes.

Det anmeldte ventilasjonssystem (kfr. bygn.anm. pkt. 2) anbefales.

Forøvrig henholder man sig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 27. mars 1935.

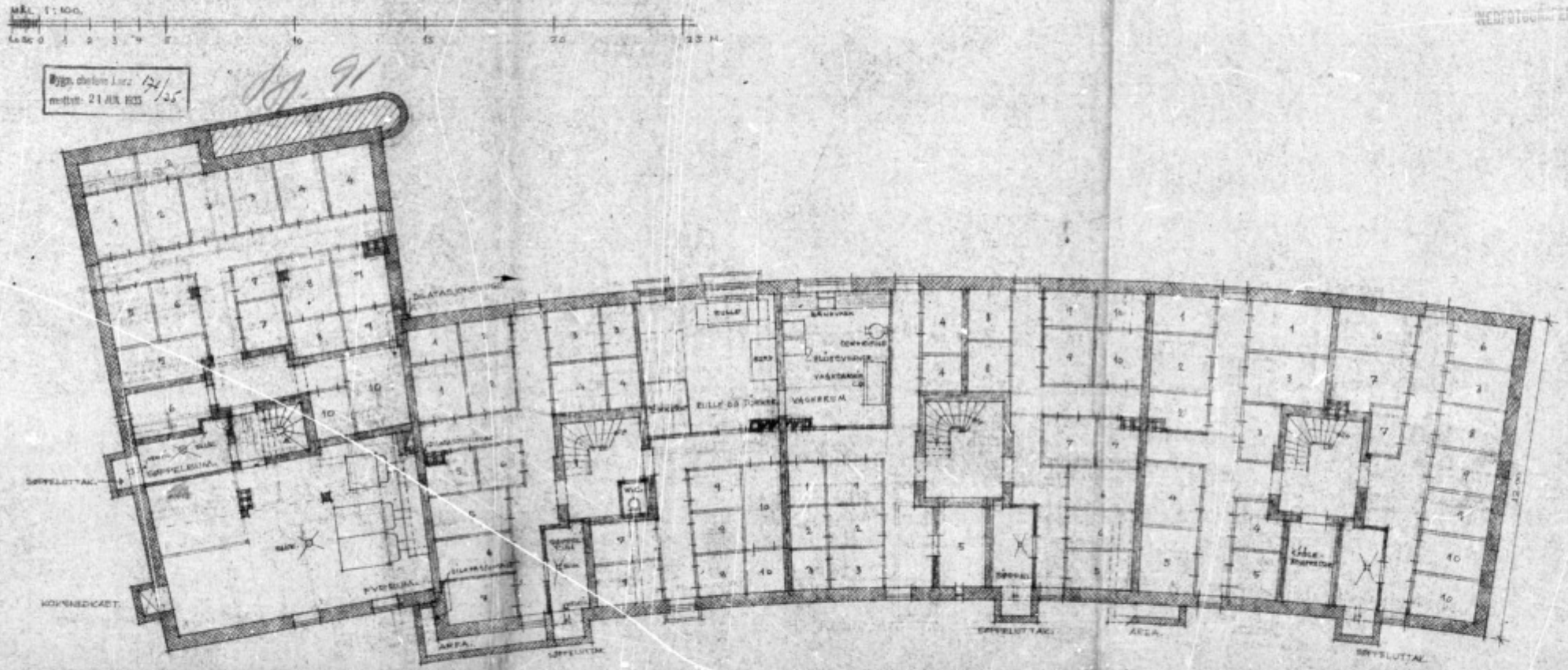
Efter bemyndigelse

Bf. 8/9 12 Brandstyrets bet.

ORG. TEGNING KJELLER

94
2498

MATR. NR. 29, COLLETTS GATE. PARSELL III.



PLAN AV KJELLER.

TEGNFORKLARING:
A. 2. 35
A. 3. 35
29. 3. 35
20. 6. 35

ARK. A. VETLE.
OSLO 29-1-35

ORG. TEGNING 1. ETASJE

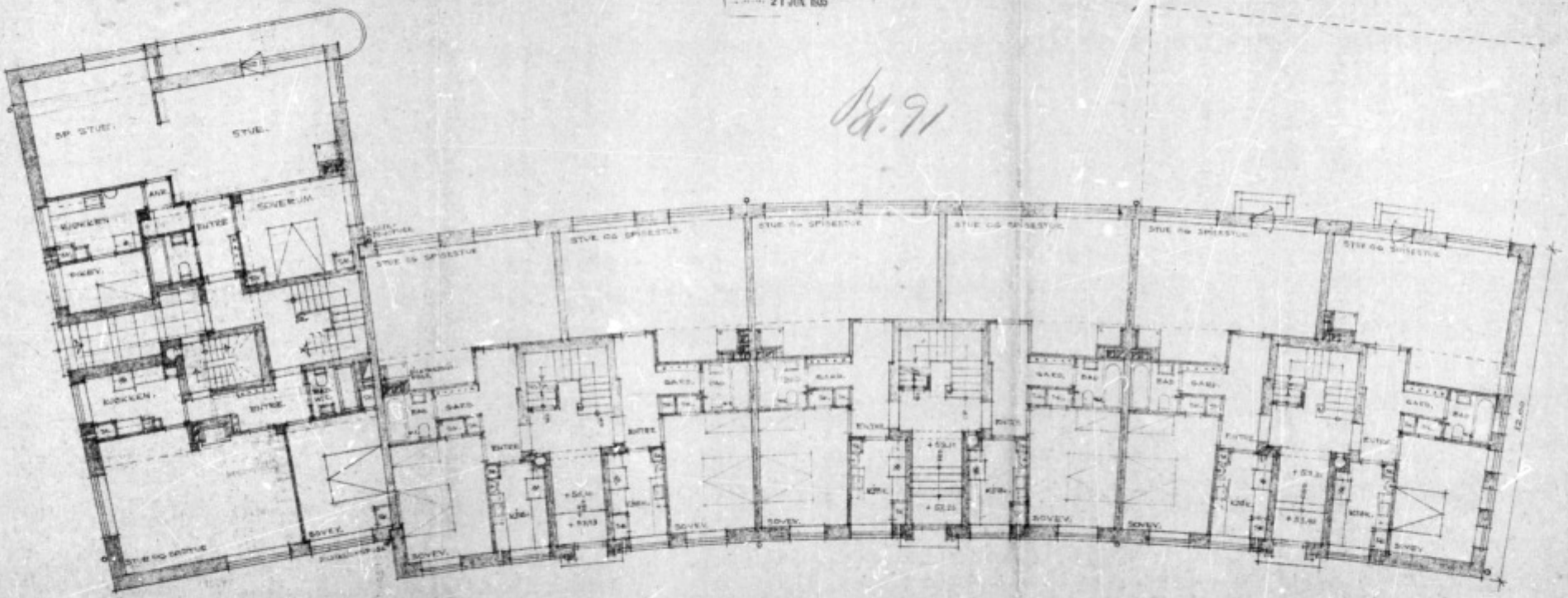
94
2499

MATR. NR. 29, COLLETTS GATE. PARSELL III.

Mål 1:100.

Bygn. ehefore I.nr.: 171/35
21 JUN 1935

NEDFOTOGRAFERT 19 X



PLAN AV 1. ETASJE

AEK. A. VEIEL
OSLO 23-1-35.

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PARK
SORGENFRIGATA 11
0367 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 6-23-0375 (Vilde Nadden)
Vår referanse: 3293244/22382362
Bestilling: C3 2023-09-13 (7) 31

Dato
13.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
28218	105	15.5.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	240	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/28218/105
Uthentet 2023-09-14 07:46

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

15.MAJ 85 028218

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

RETT GJENPART BEKREFTES

1. Eiendom	Gnr. 217	Bnr. 240	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn A/S LOUISEGATE 15			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. meddelt at xxxx

Side 2.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	2517/100 000	21	B	1842/100 000
2	B	2017/100 000	22	B	1865/100 000
3	B	2922/100 000	23	B	2361/100 000
4	B	2299/100 000	24	B	2176/100 000
5	B	2977/100 000	25	B	2424/100 000
6	B	2361/100 000	26	B	2231/100 000
7	B	3056/100 000	27	B	2424/100 000
8	B	2401/100 000	28	B	2231/100 000
9	B	3075/100 000	29	B	2424/100 000
10	B	2454/100 000	30	B	2231/100 000
11	B	1767/100 000	31	B	1842/100 000
12	B	1812/100 000	32	B	1865/100 000
13	B	2047/100 000	33	B	2361/100 000
14	B	2304/100 000	34	B	2176/100 000
15	B	2047/100 000	35	B	2361/100 000
16	B	2324/100 000	36	B	2204/100 000
17	B	2047/100 000	37	B	2361/100 000
18	B	2324/100 000	38	B	2204/100 000
19	B	2047/100 000	39	B	2361/100 000
20	B	2324/100 000	40	B	2204/100 000
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

HELT OVERPAPIRET BEKREFTES

Tinglysingsstempel

Side 3.

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 217	Bnr. 240	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn A/S LOUISEGATE 15			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

RETT GJENPART BEKREFTES
ADVOKAT
OSLO 2

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
4 1	B	1362/100 000	21		
4 2	B	1842/100 000	22		
4 3	B	1842/100 000	23		
4 4	B	1842/100 000	24		
4 5	B	1842/100 000	25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		100 000/100 000	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

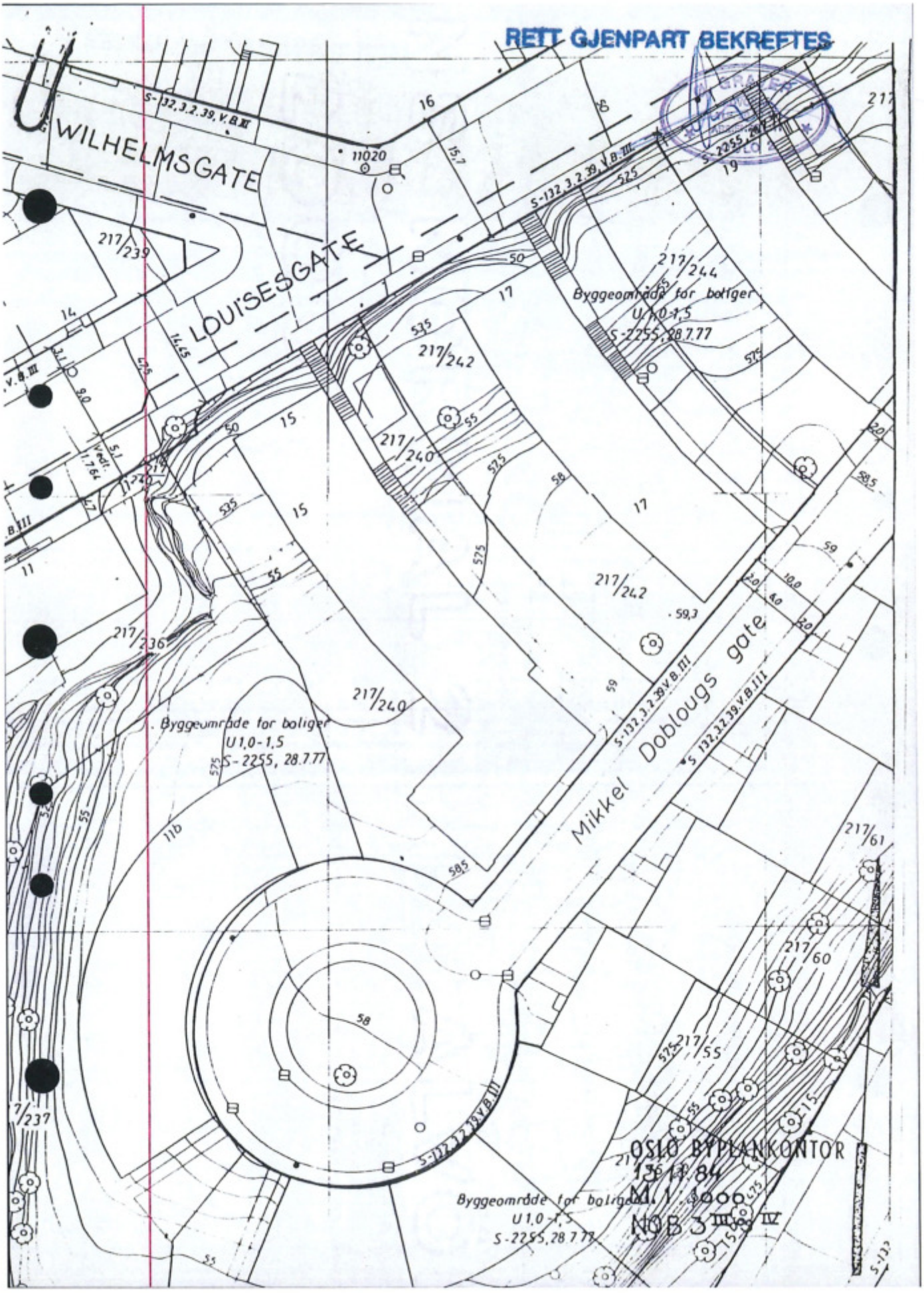
7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr. 10.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av første tinglyste overdragelsespris.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
1.4.1985.	A/S LOUISEGATE 15
Sted: OSLO	Bengt Håkanson (sign.) Henning B. Aamodt (sign.)

Dokumentet returneres til:

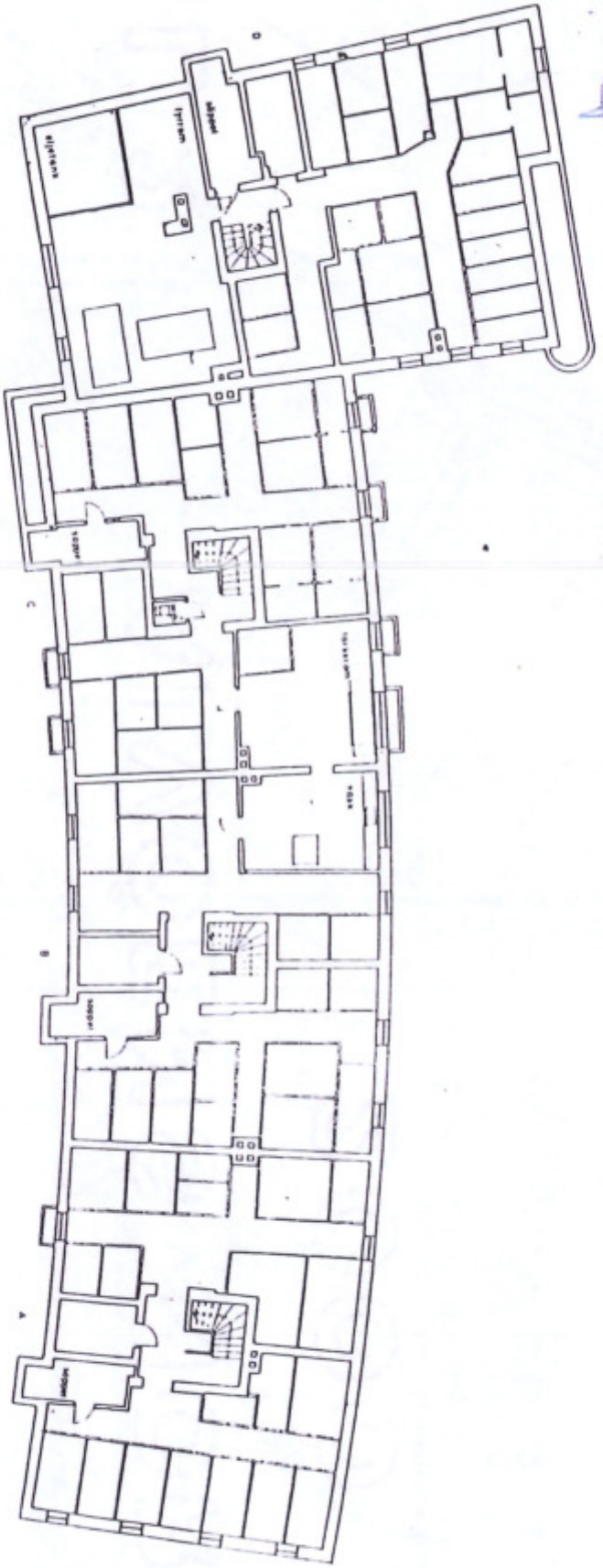
Navn	Adresse	Telefon
EIENDOMS-CONSULT A/S	ARBIENSGT. 11, OSLO 2	207015


RETT GJENPART BEKREFTES
WILHELMSGATE
LOUISESGATE
Mikkel Dobougs gate
Byggeområde for boliger
U1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
OSLO BYPLANKONTOR
13.12.84
M. 1:1000
NOB 3 III IV

RETT GJENPART BEKREFTES

OSLO 2

Hele kjelleretasje er fellesareal.



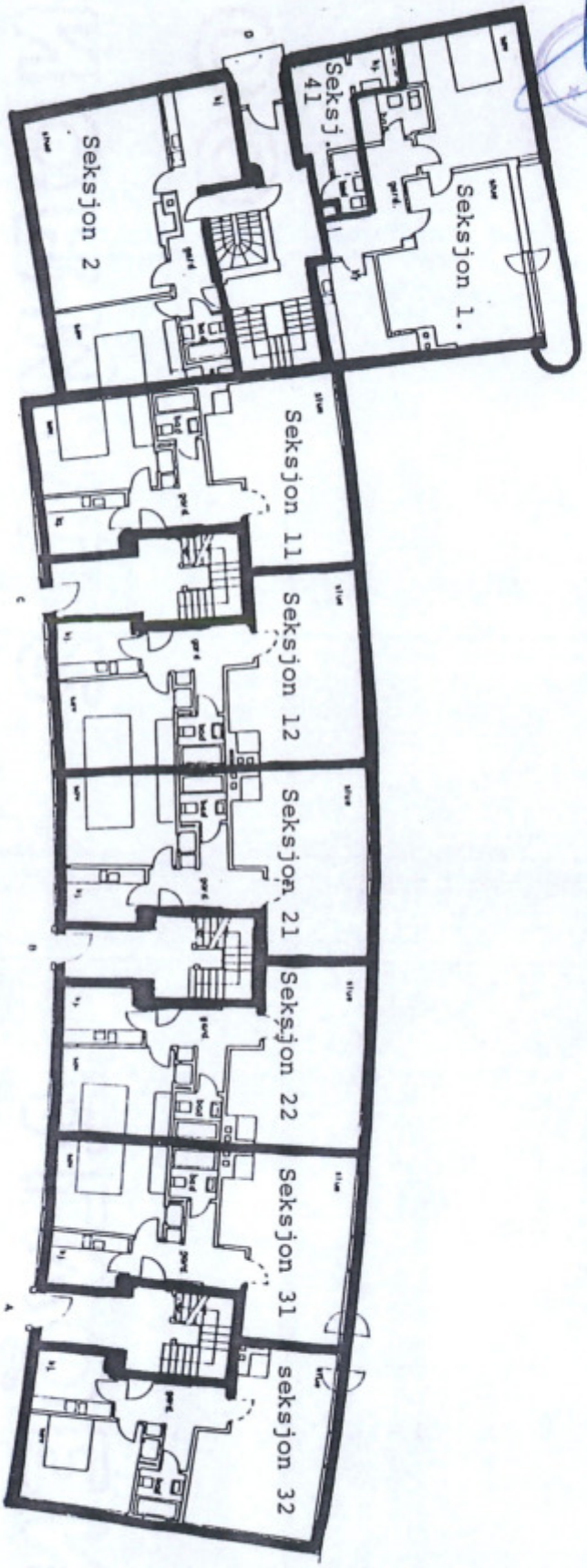
Louisegt 15

A/S LOUISEGATE 15

Henning Aamodt

Bengt Håkansson

RETT GJENPART BEKREFTES



Louisegt. 15
1 etg

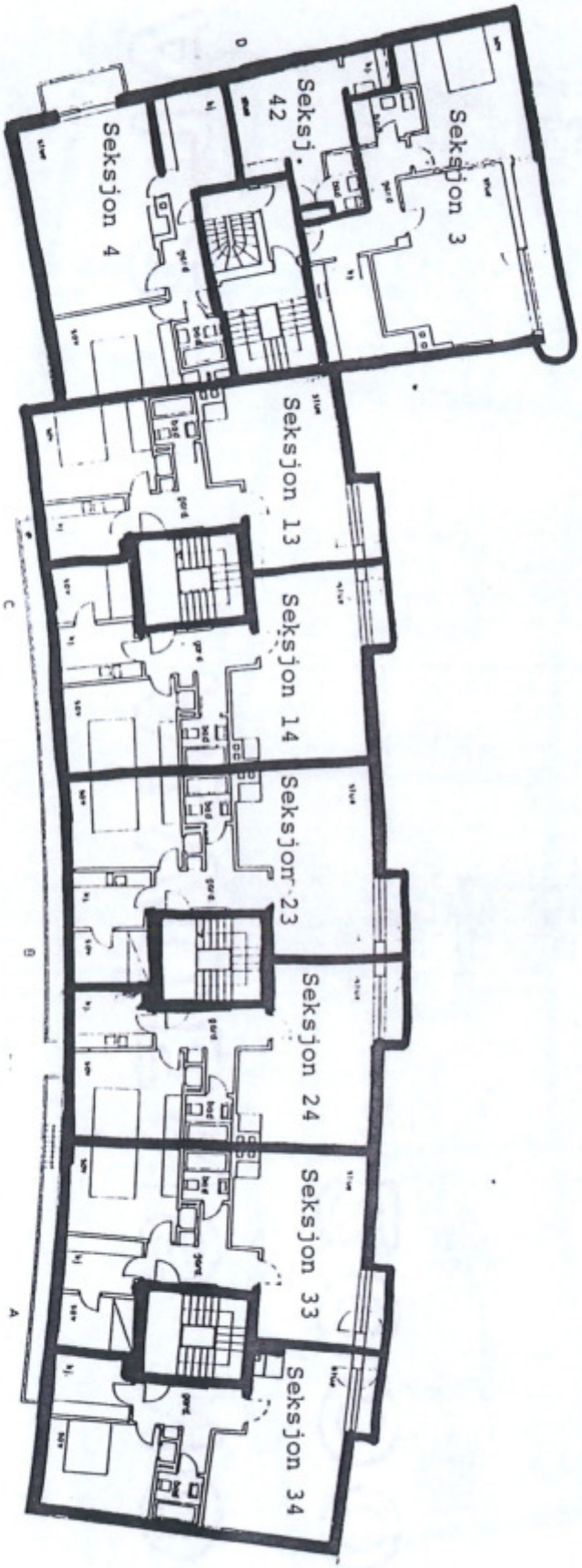
A/S LOUISEGATE 15

Bengt Håkansson

Henning Aamodt

RETT GJENPART BEKREFTES

W. GRAVER
ADVOKAT
TLF. 70 15
ARBIENSGT. 11
OSLO 2



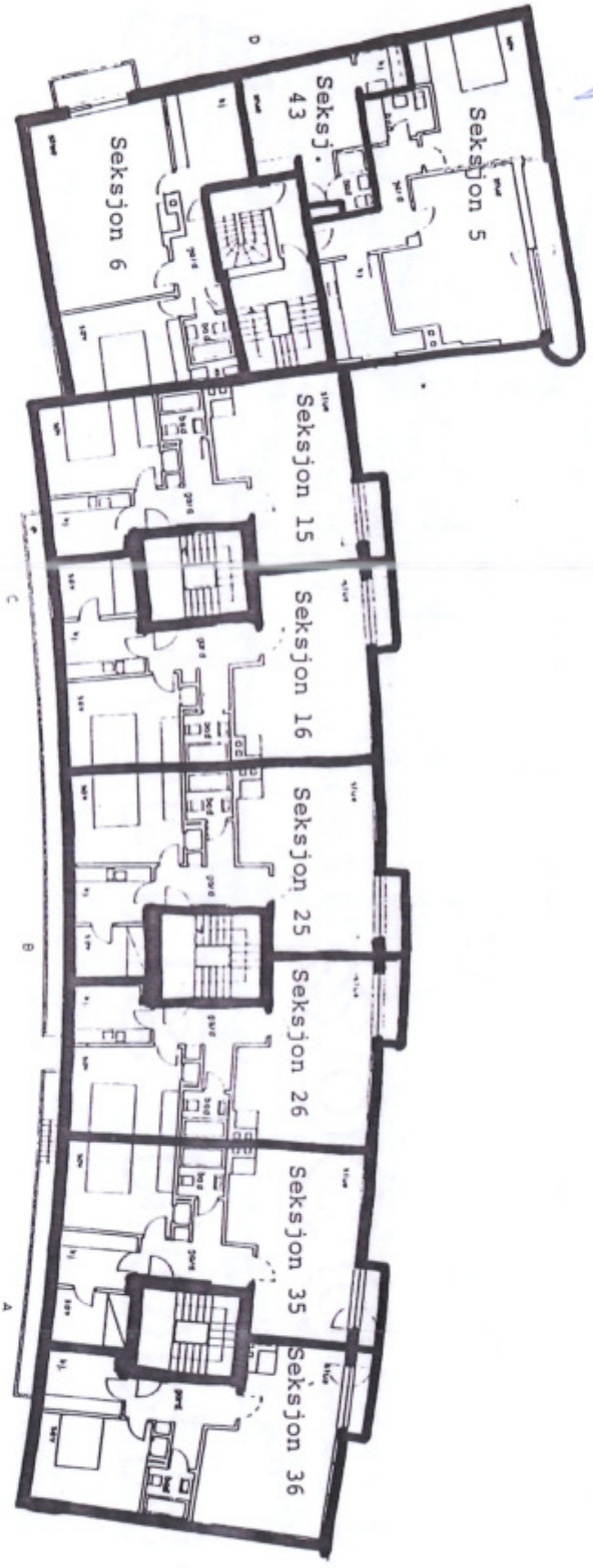
Louisegt. 15
2.

A/S LOUISEGATE 15

Bengt Håkansson
Erling Aamodt

RETT GJENPART BEKREFTES

GRAVER
OSLO 2



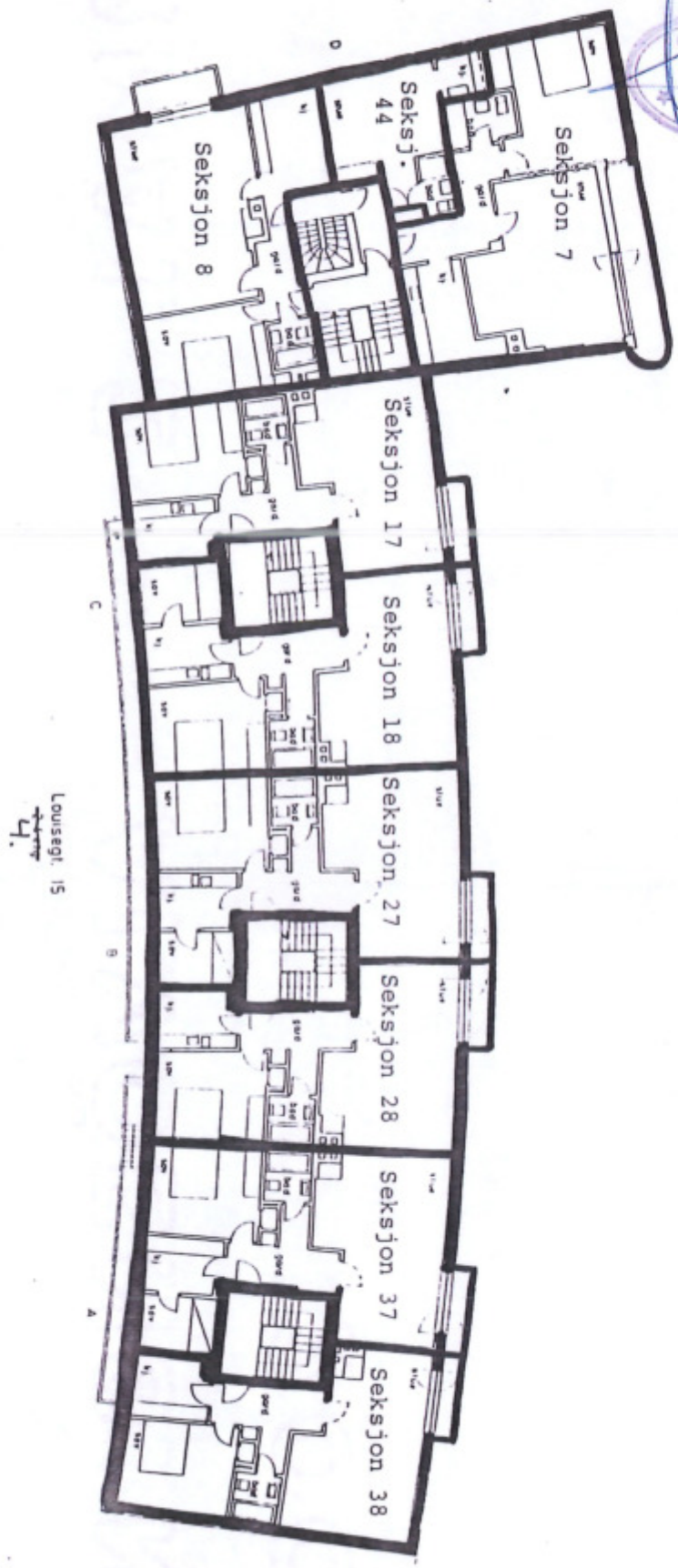
Louisegt 15
~~3~~.

A/S LOUISEGATE 15

Henning Aadnodt

Bengt Håkansson

RETT GJENPART BEKREFTES

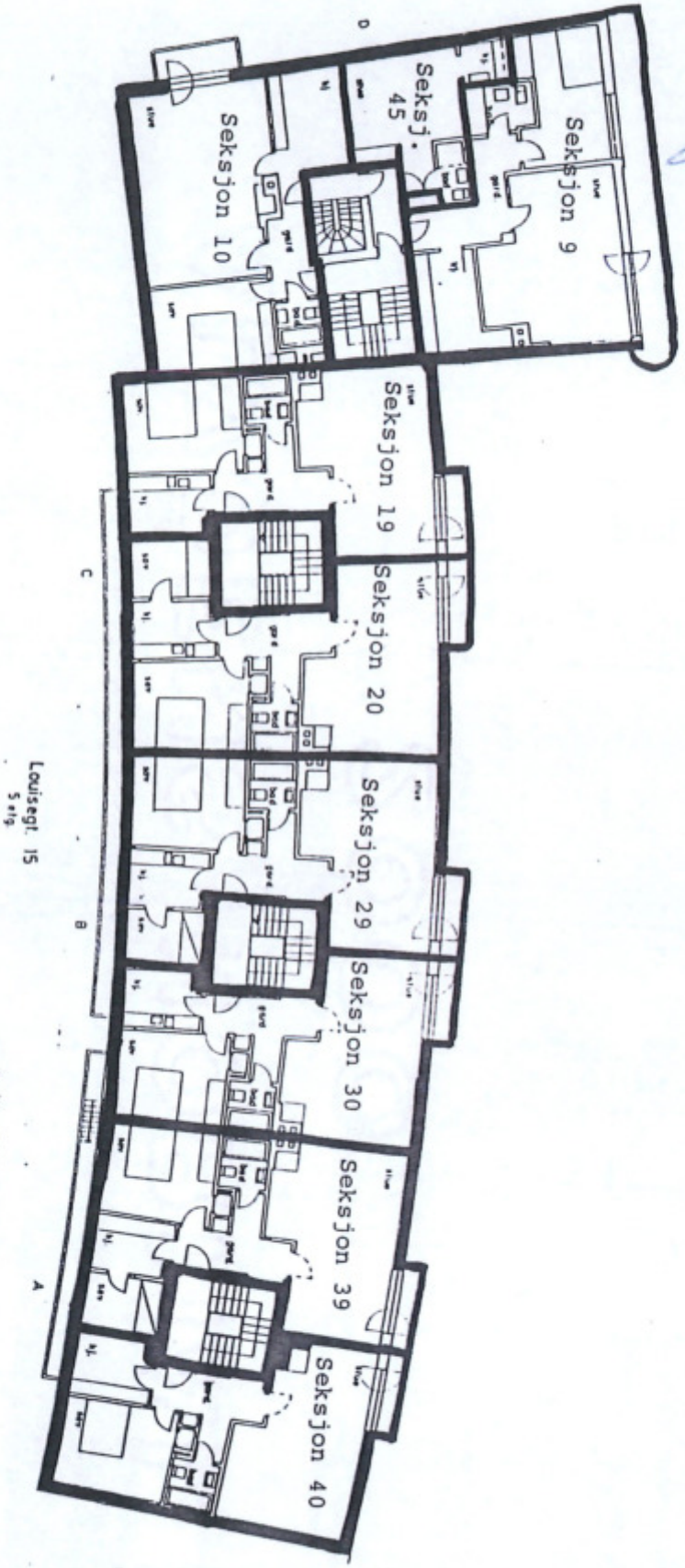


A/S LOUISEGATE 15

Henning Åmodt

Bengt Håkansson

RETT GJENPART BEKREFTES



ORG. TEGNING 2-4 ETASJE

MATR. NR. 29, COLLETTS GATE. PARSELL III.

94
2500

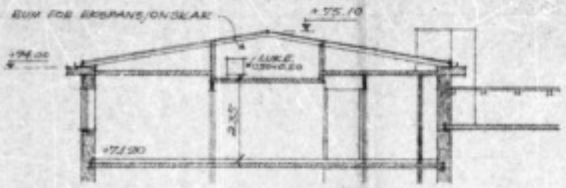
MÅL. 1:100.

0 1 2 5 10 15 25 M.

Bygn. chefens kont. 19/11/35
mottatt: 21 JUL 1936

A.91

NEDFOTOGRAFERT: 19 X



PLAN AV **2. 3. 4. 5.** ETASJE.

RØMHOLDT
A - 2 - 35
B - 3 - 35
BR - 5 - 35

ARK. A. VETRE.
OSLO 22-1-35

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Louises gate 15A
Gnr. 217 Bnr. 240 Snr. 35 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-23-0375

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Vilde Nadden
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 93 85 59 40
E-post: vilde.nadden@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater