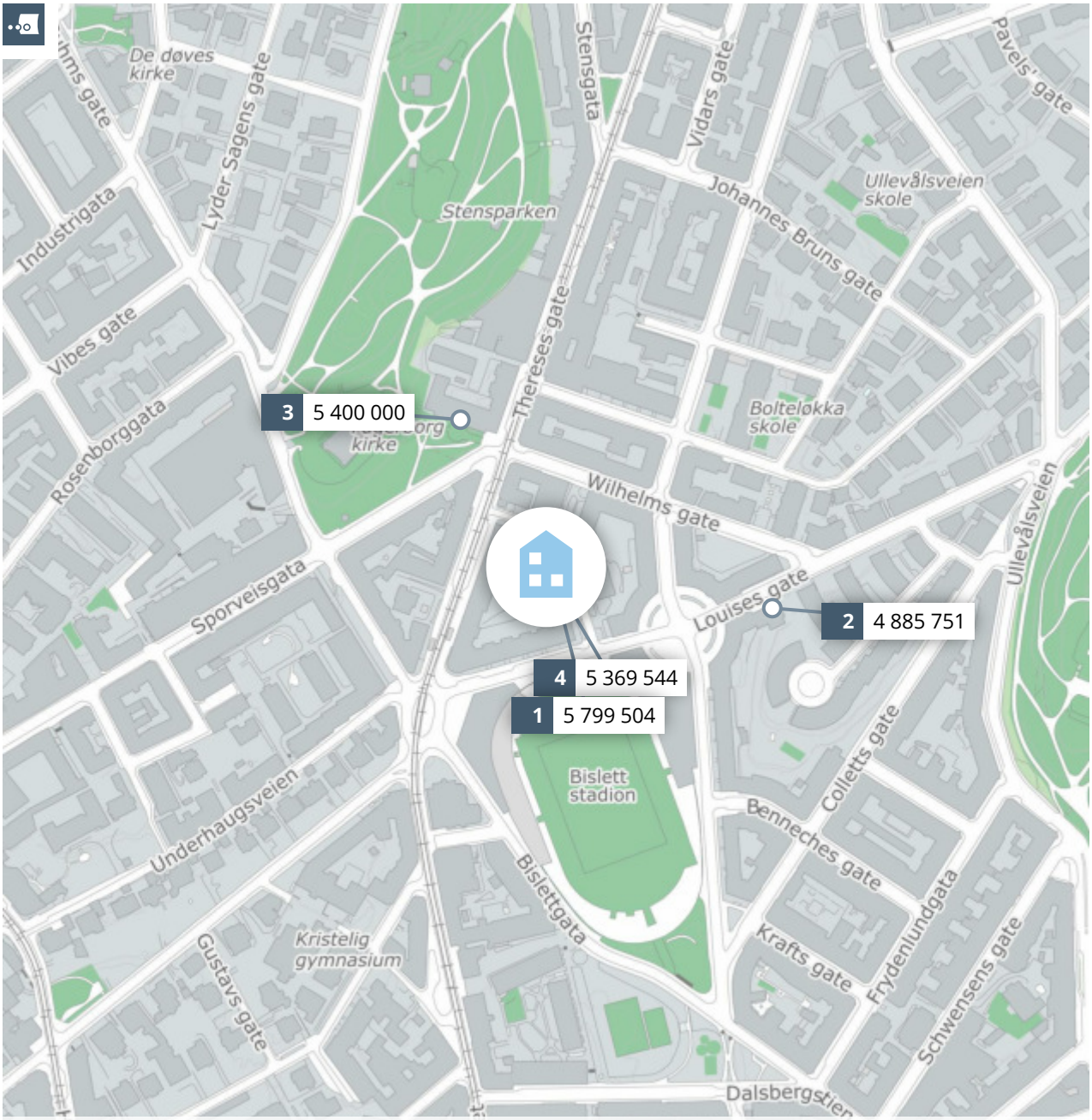
LAURA GUNDERSENS GATE 4B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

LAURA GUNDERSENS GATE 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 18.08.2025

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: Viktor Wiese.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Laura Gundersens gate 4 B, 0168 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 217 BNR 219 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 5

Verdivurdert til

4 990 000

100 000	5 090 000	127 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	4 300
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Laura Gundersens gate 4 A 45 m² 1938 2. etg 1 sov	02.06.2025	5 690 000	**5 690 000**	109 504	5 799 504	**128 878**
2 Louises gate 11 B 36 m² 1940 3. etg 1 sov	03.12.2024	4 050 000	**4 560 000**	325 751	4 885 751	**135 715**
3 Thereses gate 35 B 44 m² 1923 3. etg 1 sov	29.07.2025	4 950 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**122 727**
4 Laura Gundersens gate 4 B 40 m² 1938 4. etg 1 sov	07.05.2025	5 100 000	**5 270 000**	99 544	5 369 544	**134 239**

Laura Gundersens gate 4B - En lys, luftig og meget tiltalende 2-roms selveier.

Leiligheten ble pusset opp i 2023 og holder en flott og gjennomgående uttryk med fine detaljer. Badet fremstår svært delikat, kjøkkenet med fin og romslig innredning fra Epoq, overflatene er tidsriktige med helsparkling av alle vegger utenom walk-in. Bygget har gjennomført større oppgraderinger med årene.

Kort fortalt:
•Herlig 2-roms selveier i sidegate på Bislett
•Pusset opp i 2023
•Stor stue med et pent uttrykk og takhøyde opptil 2,65m
•Epoq kjøkken fra 2023
•Meget delikat bad
•Fint soverom med walk-in closet ved siden av
•Flere naturlige soner for møblering
•Godt med lagringsplass
•Fornying av soilrør og bunnledning i 2014
•Fyring, varmtvann, og internett ink
•Trikk og buss like i nærheten
•Alt man trenger i gangavstand

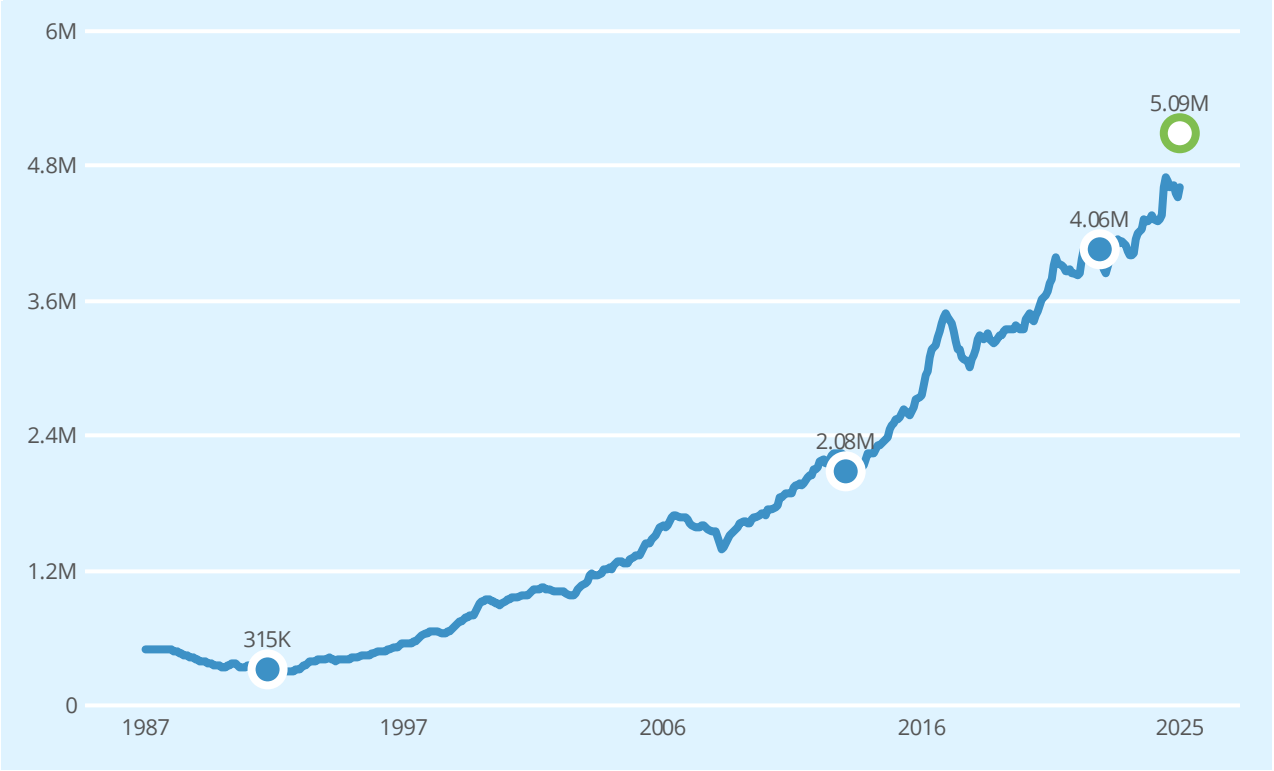
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.08.2022	06.09.2022	29.11.2022	3 890 000	3 950 000	108 000	4 058 000	2
15.06.2013	25.06.2013	16.07.2013	1 990 000	2 050 000	33 079	2 083 079	
05.05.1992		05.05.1992	-	315 000	-	315 000	
18.10.1988		18.10.1988	-	515 000	-	515 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Renovert

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 5 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 949 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
159
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

7.2M
7.0M
6 861 000 Salgspris i snitt
6 697 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

127 250 Laura Gundersens gate 4 B
Totalpris 5 090 000

120 943 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

117 296 ST.HANSHAUGEN RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Laura Gundersens gate 4B
0168 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 15/08/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:217, Bnr: 219
Hjemmelshaver:	Cecilie Sofie Fjellholt
Seksjonsnummer:	20
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1938
Tomt:	912 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Cecilie Sofie Fjellholt
Befaringsdato:	13.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse. Kort gangavstand OsloMET, Bislett stadion og kollektivtransport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 5 etasjer + underetasje og kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er pusset og malt. Taket er i hovedsak tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer med 2-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2023 og fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.
Badet ble rehabilitert i 2023 og er det settes enkelte bemerkninger på utførelsen av membranen under servantskapet og utilstrekkelig høydedifferanse mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen.
Kjøkkeninnredningen ble montert opp i 2023 og har en bemerkning på at benkeplaten har knekt ved vasken, samt at det mangler en mykfuge mellom benkeplatene og bakveggen.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,65 m.
Port-telefon.
Heis.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Automatiske sikringer.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert på badet.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Malt tapet. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat(fiskebein). Flislagt gulv på badet. Vegg-til-veggteppe.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2009 - 2010: Overgang til fjernvarme.
2012: Oppussing av oppganger (vegger, tak, gelender, dørkarmer og nye lamper).
2014: Rørfornying av soilrør og bunnledning.
2023: Leilighetens overflater ble pusset opp.
2023: Badet ble pusset opp.
2023: Ny kjøkkeninnredning.
2023: Oppgradert el-anlegg.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	7	0	0	0	0
3. etasje	40	0	0	0	37	3
SUM BYGNING	40	7	0	0	37	3
SUM BRA	47					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, walk-in-closet, bad og soverom.

BRA-e:

Kjellerbod x 2.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Soverommet ble målt til å være ca 5,8 kvm og er mindre enn dagens anbefalte størrelse for oppholdsrom på 7 kvm.

Kjellerbod, merket med "snr 20": 3,1 kvm.
Kjellerbod, merket med "snr 20": 3,9 kvm.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten:
- Stue/kjøkken: 16 mm internt.
- Gang: 28 mm internt.
- Soverom: 10 mm internt.

TG 3 settes da totale avvik ble målt til ca 40 mm på langs av leiligheten og dermed overstiger toleransekravet i NS3600.
Prisestimat for utbedring anslås til mellom 50.000 - 100.000kr og inkluderer ikke ny laminat/parkett, belistning eller øvrig innredning.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.
Bygget har høy alder og det må forventes skjevheter i konstruksjonen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Dette medfører at større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Cecilie Sofie Fjellholt.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

15/08/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2023 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekkdannelser eller lignende.

Vangen til servantskapet har begynt å svelle opp og det forekommer mindre vabler på undersiden av baderomsdøren. Dette er ofte et tegn på at avtrekket ikke er tilstrekkelig.

Naturlig avtrekk på badet. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til servanten og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist noen tegn til bom i flis eller unormale skader på overflatene på befaringsdatoen.

Fallforholdet ble målt til å være ca 1:50 på hele baderomsgulvet.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble mål til 13 mm og er lavere enn kravet på 25 mm.
Det må fremvises dokumentasjon på at kravet er ivaretatt, evt at membranen heves ved dørterskelen slik at kravet er ivaretatt.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2023

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2023, i følge hjemmelshaver. Hjelpesluk i dusjen.
Avløpene fra dusjen og vasken ledes ut i hovedsluket og hvis begge installasjonene benyttes samtidig så kan det oppstå høy vannføring i sluket, særlig hvis sluket ikke har blitt renset på en stund.

Synlig banemembran og klemring i hovedsluket.
Dokumentasjon på utførelse ble fremvist og bilder av membranen. Merk at faktura for membranen ble ikke fremvist.

Under servantskapet, hvor det er montert stoppekraner, er membranen brutt. Dette punktet er i våtsonen til både servanten og dusjen, noe som gjør at det er ekstra sårbart for innsig av fukt.

Hulltagning ble ikke foretatt da tilstøtende vegger er av mur.
Fuktsøk ble utført og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Epoq med laminerte benkeplater, slette skapfronter og malt backsplash.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Ventilator med kullfilter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Benkeplaten har sprukket/knekt ved kjøkkenvasken.
Det mangler en fuge mellom benkeplaten og bakveggen, dette medfører at vann vil renne ned og bak skapstammene og kan forårsake fuktskader.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble pusset opp i 2023 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Det bemerkes at det knaser i gulvet på befaringsdatoen. Hjemmelshaver opplyser at dette oppsto først i sommer når det var høy temperatur og ved at leiligheten sto tom.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med 2-lags glass fra 1994, samt et glassfelt i stuen fra 2022. Kun glasset ble skiftet i 2022, ikke hele vinduet.
Det største vinduet på soverommet subber mot karmen og trenger en justering slik at det går fritt.
Inngangsdør med EI30/35db brann-og lydklassifisering.

Vinduene og ytterdøren gikk generelt fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Vanntilførselen i boligen består av en kombinasjon av kobberrør og plastrør.
Stengeventiler er montert på badet og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Enkelte av rørene er skjult i konstruksjonen og det er ikke etablert et fordelerskap eller tilsvarende løsning for lekkasjesikring av det nye anlegget. Iht dagens krav så skal skjulte rørføringer være lekkasjesikret og ha en mulighet for utskiftning(rør-i-rør).
Dokumentasjon på anlegget fra 2023 ble fremvist.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
Rørfornying ble utført av soilrør og bunnledning i 2014, i følge tidligere prospekt.
Avløpet fra kjøkkenet går inne i rørkassen ved siden av toalettet og ut i soilrøret til toalettet.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet.
Det er etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann.
Deler av de omsluttende veggene rundt sisternen er ikke tildekket med en membran og dette medfører en risiko for at lekkasjevann kan trekke inn i konstruksjonen.

Radiatorer med høyere alder. Utskiftning til moderne radiatorer kan gjøre oppvarmingen med effektiv.
Merk at kassen ved siden av toalettet på badet(ved siden av baderomsdøren) så er det montert en eldre radiator og at denne nå har ingen adkomst for kontroll.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift og det er montert en ventil på badet.
Det ble ikke påvist et tilstrekkelig avtrekk i ventilen på badet ved papirtest.
Funksjonen til et naturlig avtrekk vil variere etter blant annet vindforhold, temperatur og tilluft.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det ble fremvist en samsvarserklæring hvor det fremkommer at anlegget i leiligheten ble skiftet ut. Det henvises til denne samsvarserklæringen for utfyllende informasjon om hva som ble skiftet ut.

Automatiske sikringer i et felles strømskap. Jordfeilbrytere er montert. 25 amp hovedkurs.
Kursbetegnelse foreligger, men denne er ikke oppdatert.

Merknader: Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av dagens leilighet.
Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen og det tidligere kjøkkenet har blitt omgjort til et soverom.
Walk-in-closet har blitt oppført i ettertid.

Det ble fremvist dokumentasjon på utførelsen av badet, med unntak av sjekkliste/faktura for membranen på gulvet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Vangen til servarntskapet har begynt å svelle opp og mindre vabler på undersiden av baderomsdøren. Dette er ofte et tegn på at avtrekket ikke er tilstrekkelig.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble mål til 13 mm og er lavere enn kravet på 25 mm.
Det må fremvises dokumentasjon på at kravet er ivaretatt, evt at membranen ved dørterskelen heves i etterkant slik at kravet er ivaretatt.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Under servantskapet, hvor det er montert stoppekraner, er membranen brutt. Dette punktet er i våtsonen til både servanten og dusjen, noe som gjør at det er ekstra sårbart for innsig av fukt.
Punktet må utføres slik at tettheten til membranen er ivaretatt.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Benkeplaten har sprukket/knekt ved kjøkkenvasken. Benkeplaten har begynt å svelle hvor sprekkene i overflaten har oppstått.
Det mangler en fuge mellom benkeplaten og bakveggen, dette medfører at vann vil renne ned og bak skapstammene og kan forårsake fuktskader.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkastet må ledes til friluft eller et egnet anlegg for å kunne lukke avviket.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det største vinduet på soverommet subber mot karmen og trenger en justering slik at det går fritt.
Mindre sprekkdannelser i utvendig belistning og karm. Vedlikehold anbefales.
Merk at vinduene har passert mer enn 50% av forventet levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Deler av de omsluttende veggene rundt sisternen er ikke tildekket med en membran og dette medfører en risiko for at lekkasjevann kan trekke inn i konstruksjonen.

Enkelte av rørene er skjult i konstruksjonen og det er ikke etablert et fordelerskap eller tilsvarende løsning for lekkasjesikring av det nye anlegget. Iht dagens krav så skal skjulte rørføringer være lekkasjesikret og ha en mulighet for utskiftning. Dette gjøres ved å benytte f eks et rør-i-røranlegg.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250507

Selger 1 navn
Cecilie Sofie Fjellholt

Gateadresse
Laura Gundersens gate 4B

Poststed	Postnr
Oslo	0168

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 159250507

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Brukt forskjellige på rør, flis og membran
Arbeid utført av	Knut Linnes

Filer

34a550031e9a6d9d68c6f901863b1ace1897277.pdf Sjekklisterapport(1) (1).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt sluk og ny membran i 2023

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny sistærne på bad og nye sluk
Arbeid utført av	Knut Linnes

Filer

Sjekklisterapport(1) (1).pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Generelt fuktig kjeller grunnet gammel bygård

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevhet i gulv som er lagt på orginalt tregulv

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av El-anlegg i leiligheten i forbindelse med oppussing
Arbeid utført av	Storo Elektro

Filer

samsvar 6495 (2).pdf vk doc (1).pdf sltt kont 6495 (1).pdf

Document reference: 159250507

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250507

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250507

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Sofie Fjellholt	4ae5d0d68eb6535c732d 18672ec259c7867964e8	15.08.2025 17:18:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250507

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Viktor Wiese
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3004126@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3004126/159-25-0507 laura gundersens gate 4b . Vår ref.: 5510-1-20 Dato: 07.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Laura Gundersensgate 4 Sameie
Organisasjonsnr:	971517263
Seksjonseier:	Fjellholt, Cecilie Sofie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Laura Gundersens Gate 4 B, 0168 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	217
Bnr.	219

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector As (67471)- polisenummer 1480686.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207372110
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 287 377,00
Innfrielsesdato:	30.05.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207697087
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 573 005,00
Innfrielsesdato:	30.03.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207952761

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 830 972,00
Innfrielsesdato:	30.05.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 120,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 626,00	
Kabel-tv	494,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	177,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 505,-
Annen formue:	9 622,-
Gjeld:	100 070,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207372110
Restsaldo:	27 068,69
Kapitalkostnader:	255,20

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207697087
Restsaldo:	33 077,53
Kapitalkostnader:	313,85

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207952761
Restsaldo:	38 298,72
Kapitalkostnader:	292,11

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 98 444,94,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Skatteetaten

Dato
10.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 217 Bnr 219 Fnr 0 Snr 20

Eiendommens adresse:

Laura Gundersens gate 4B, 0168 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 994 953
Som sekundærbolig:	kr 3 979 810

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

I. Innledning

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

II. Overdragelse og utleie av leiligheter

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

III. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

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

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

IV. Loftene

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

V. Kjeller

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

VI. Vaskeri

Vasketidene er som følger:

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

VIKTIG

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

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

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

VII. Trappeoppgangene

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

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

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

Sameiet besørger renhold av trappeoppganger.

VIII. Brannforebyggende sikkerhet:

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

IX. Søppel

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

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

X. Ominnredningsarbeider, etc.

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

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

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

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

XI. Skilting

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

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

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

XII. Dyrehold

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

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

XIII. Lek og Grøntanlegg

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

Grøntanleggene må ikke benyttestilgangstier.

XIV. <u>Bruk av fellesrom</u>

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

XV. <u>Styrets adgang til besiktigelse</u>

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

XVI. <u>Balkonger/takterrasser.</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

XVII. <u>Boder</u>

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

<u>Gassbeholdere skal aldri lagres/oppbevares i kjellerbod eller loftsbod.</u>

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET LAURA GUNDERSENS GATE 4, OSLO

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

2.3.2 Husdyrhold

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

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Fellesarealer

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

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

I sameiermøtet har sameierne en stemme per seksjon de eier.

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

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

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

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

6.2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

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

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

7. STYRET

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

Styremedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen.

Varamedlemmer kalles inn ved behov.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7. 3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt

tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

18. TILLEGG - A) RØRFORNYING

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

Viktig ved oppgradering av bad til våtrom og skifting av sluk.
Avløpsrørene i dette huset er rørfornyet etter Proline-metoden våren 2014. Dette innebærer at det befinner seg et PollyEster (PE) plastrør inne i avløpsrørene. Hvis man senere skal skifte sluk eller flytte et avløpsrør som er foret, er det viktig at denne instruksen følges, slik at man ikke lager sprekker i rørene, Dersom det nye plastrøret inni det gamle avløpsrøret sprekker, er det fare for at det kan oppstå vannskader.
Ved totalrehabilitering av bad anbefales skifting av sluk og grenrør fram til fellesstamme. Bruk en autorisert våtromsentreprenør til slikt arbeide.

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

Utpigging uten skifting av grenrør: (på eget ansvar)

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

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

2. Kapping av slukrør:
Når avløpsrøret fra sluket er frilagt, kapper man røret med tigersag (bajonettsag). Det er ikke mulig å få opp koblingen mellom sluket og avløpsrøret, som vanligvis er blyloddet, og i tillegg har det nye, innvendige plastrøret ingen skjøter.
Når røret er kappet, kan sluket brytes løs, og det nye sluket tilpasses. Tilkobling av sluk mot eksisterende rør gjøres med godkjent gummiforing og tettemidler.

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

Anbefalte/Godkjente sluk anvend sammen med denne montasjen:

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

Alle de nevnte produktene er typegodkjente.

Vedlikeholdsspyling av rør/kjemikalier:

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

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

19. SÆRSKILTE FORHOLD – FORDELING AV BODER

Seksjon 39 har fått innlemmet 2 stykk boder i sin seksjon i 1995-96. Overføringen ble godkjent i ekstraordinært sameiermøte 02.09.2019.

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



Årsmøte 2025

5510 Laura Gundersens gate 4 Sameie

OBOS

Til seksjonseierne i Laura Gundersens gate 4 Sameie

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

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

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **BUDSJETT 2025**

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

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   Ingen saker til behandling.

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

Styret i Laura Gundersens gate 4 Sameie

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om Laura Gundersens gate 4 Sameie
Sameiet består av 40 seksjoner.
Laura Gundersens gate 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971517263, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
217 219

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

Laura Gundersens gate 4 Sameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden 2024/2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dugnad

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

Oslo 9.4.2025

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LAURA GUNDERSENSGT 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LAURA GUNDERSENSGT 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6F6HY-KZ2KG-AW13P-SCSO5-ZJJOI-SZ1IM

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 127 636	1 933 793	2 128 000	2 316 703
Andre inntekter	3	2	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 127 638**	**1 933 793**	**2 128 000**	**2 316 703**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-13 395	-13 000
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-9 170	-7 905	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-97 653	-92 865	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-2 143	-2 122	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-98 518	-279 959	-200 000	-203 000
Forsikringer		-106 557	-97 660	-108 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-350 314	-301 129	-351 000	-397 000
Energi/fyring	10	-413 858	-464 770	-420 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 795	-216 387	-237 120	-247 000
Andre driftskostnader	11	-137 456	-141 590	-137 700	-142 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 550 859**	**-1 712 783**	**-1 675 215**	**-1 750 000**
DRIFTSRESULTAT		**576 779**	**221 010**	**452 785**	**566 703**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 459	7 226	0	0
Finanskostnader	13	-357 659	-324 510	-351 000	-345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-349 201**	**-317 284**	**-351 000**	**-345 000**
ÅRSRESULTAT		**227 578**	**-96 274**	**101 785**	**221 703**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-96 274		
Reduksjon udekket tap		227 578	0		

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

BALANSE

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

Oslo, 20.03.2025
Styret i Sameiet Laura Gundersens gate 4

Tom Øyvind Visnes	Simen Hjerkinn	Torkjel Ustgård Hurtig
/s/	/s/	/s/

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Andre inntekter	2
SUM ANDRE INNTEKTER	**2**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 395**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 95 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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 AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2014	-3 690 000	
Nedbetalt tidligere	2 326 493	
Nedbetalt i år	49 832	
		-1 313 675
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	332 175	
Nedbetalt i år	62 066	
		-1 605 759
Obos-Banken AS		
Flytende rente		

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	115 858	
Nedbetalt i år	34 822	
		-1 849 320
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 768 754**

Annen informasjon om sameiet

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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

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

5 Ingen saker til behandling.

5510 Laura Gundersens gate 4 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

…….. ……

(Eierens underskrift) (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.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Laura Gundersensgate 4 Sameie

---

Møtedato: 28.04.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Bislett Stadion, Sofies gate 38

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Thomas Wiik.

Møtet ble åpnet av Tom Visnes.

---

1. Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Tom Visnes foreslått.
Vedtak: Valgt.

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

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Thomas Wiik foreslått. Som protokollvitne ble Gustav Jebsen foreslått.
Vedtak: Begge ble valgt.

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

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

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

---

3. Budsjett 2025

Vedtak: Tas til orientering.

---

4. **Fastsettelse av honorarer**

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

Vedtak: Vedtatt.

---

5. Behandling av innkomne forslag og saker

Ingen saker til behandling.

---

6. Valg av tillitsvalgte

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

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

Som styremedlem for 1 år, ble Simen Hjerkinn foreslått.
Vedtak: Begge ble valgt.

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

Som varamedlem for 1 år, ble Henriette Utkilen foreslått.
Vedtak: Begge ble valgt.

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

Møteleder
Navn: Tom Visnes /s/

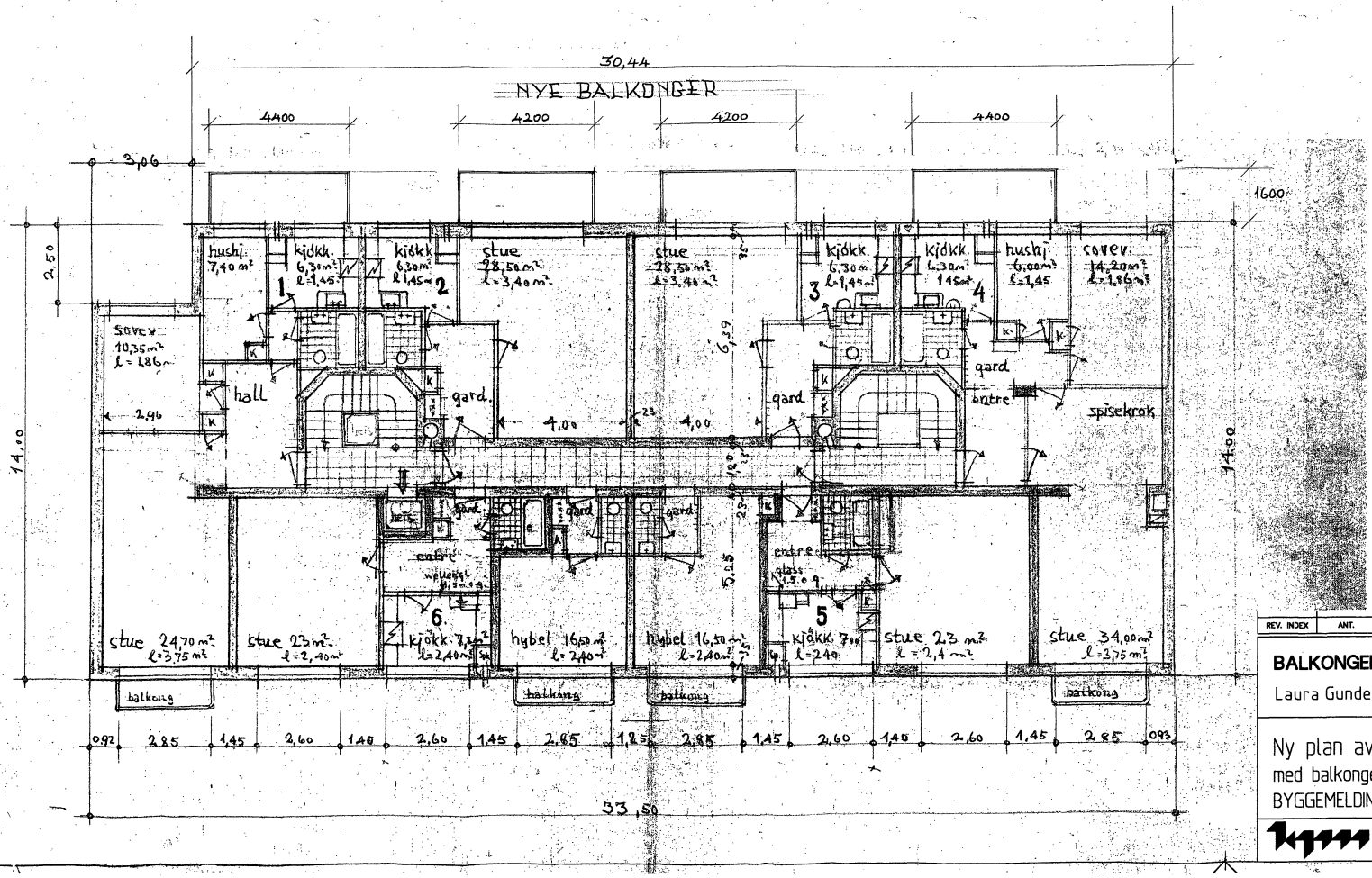
Fører av protokollen
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitne
Navn: Gustav Fridtjof Jebsen /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



2

Vedlegg E-2

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	Konstr./Tegnet	Godkjent	Ansv. elgn.	Dato
			kjm	kjm	KolM	17.06.2003

BALKONGER

Laura Gundersens gt.4, G/B, 217/219

Målestokk: 1 : 100

Erstatning for:

Ny plan av 2. til 4. etasje
med balkonger.
BYGGEMELDING

Format: A-3

Prosjektnr.: 23 114

A-0102

Rev.

Karl Johan Måseide, Arkitekt. Hoffsjef Løvenskiolds vei 21, 0382 OSLO. Tel 22 52 57 04

MATR.NR.4. Bl. 185

LAURA GUNDERSENSGT.

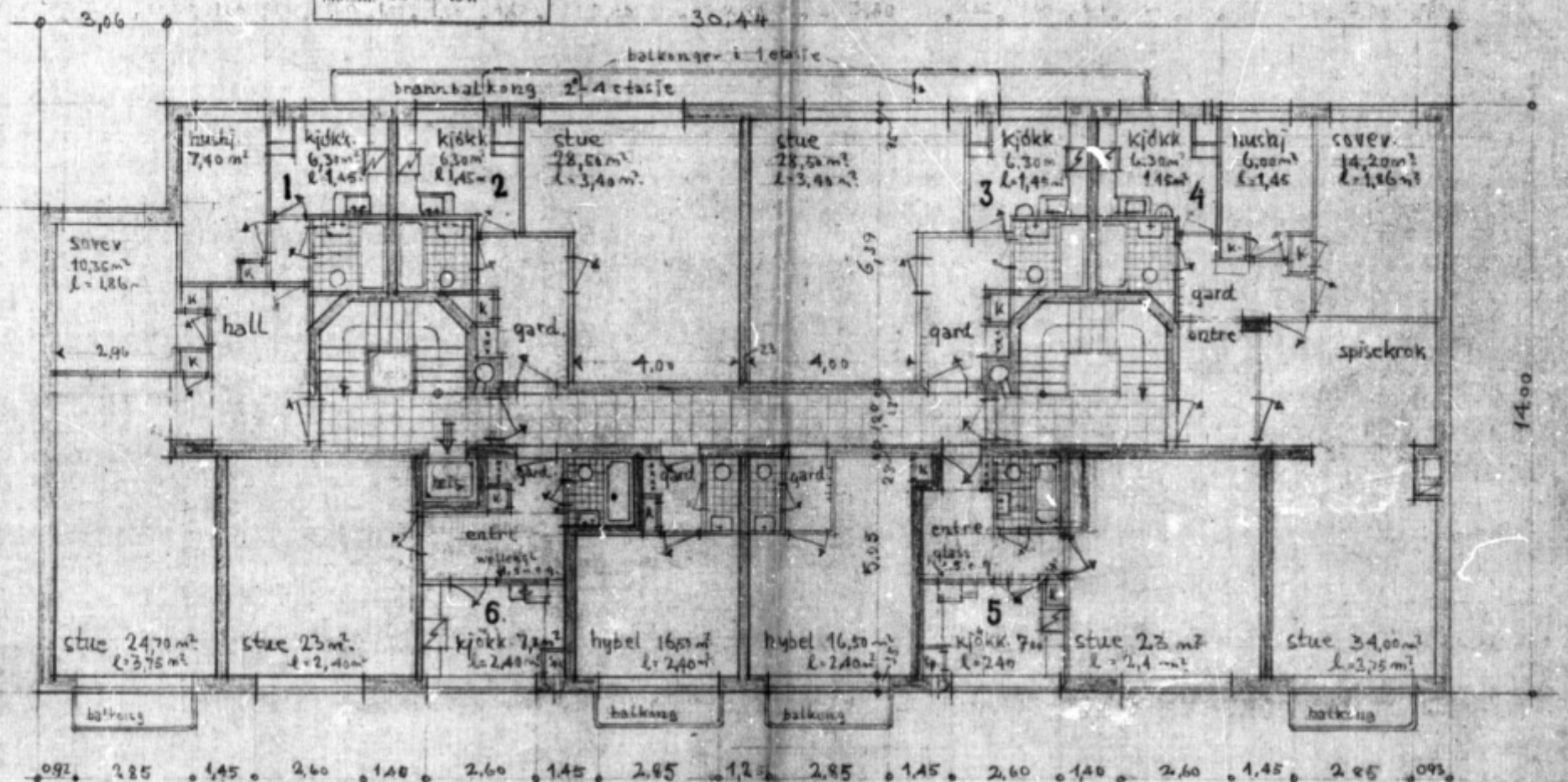
182-044b

NEDFOTOGRAFERT: 19 X

II STE - 4DE ETASJE.

- = teglstensvegger 25-37 cm.
- = lettcementvegger med 3cm. luftisolasjon (23 cm)
- = lettstensvegger

Bygn. chefens d.nr.: 1582/36.
motatt: 23 III 1941



M. = 1:100

0 1 2 3 4 5 10 20 mtr.

HALVORSEN & MARTIN
ARKITEKTER
KIRKEGT. 14-16-18 T. 14211
OSLO 18-9-1937.
NORGE 21-2-1938

ANMELDELSE.

1 skrivelse
9 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN R.J.-No. 1582/36 OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 46 Therese gate Nytt nr. 4 Laura Gundersens gt.

Innlevert 12. august 1936. Attestert 13/6-50

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

Oslo den 13. aug. 1936.

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 14 AUG 1936

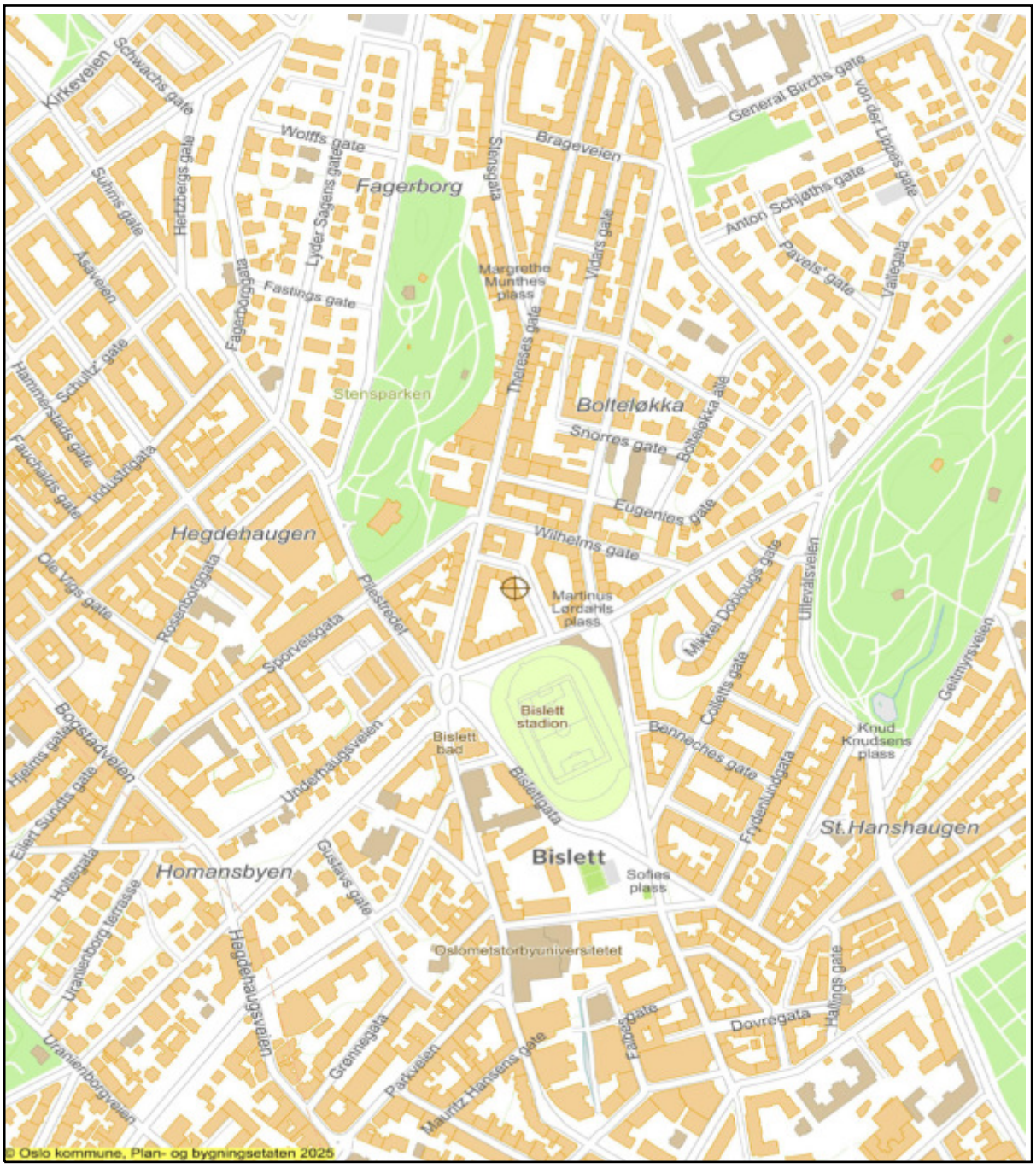
Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddeles: Den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 46 Thereseg., hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 2.

Oslo opmålingsvesen 15/8 - 1936

Reg. chefen jr. nr.

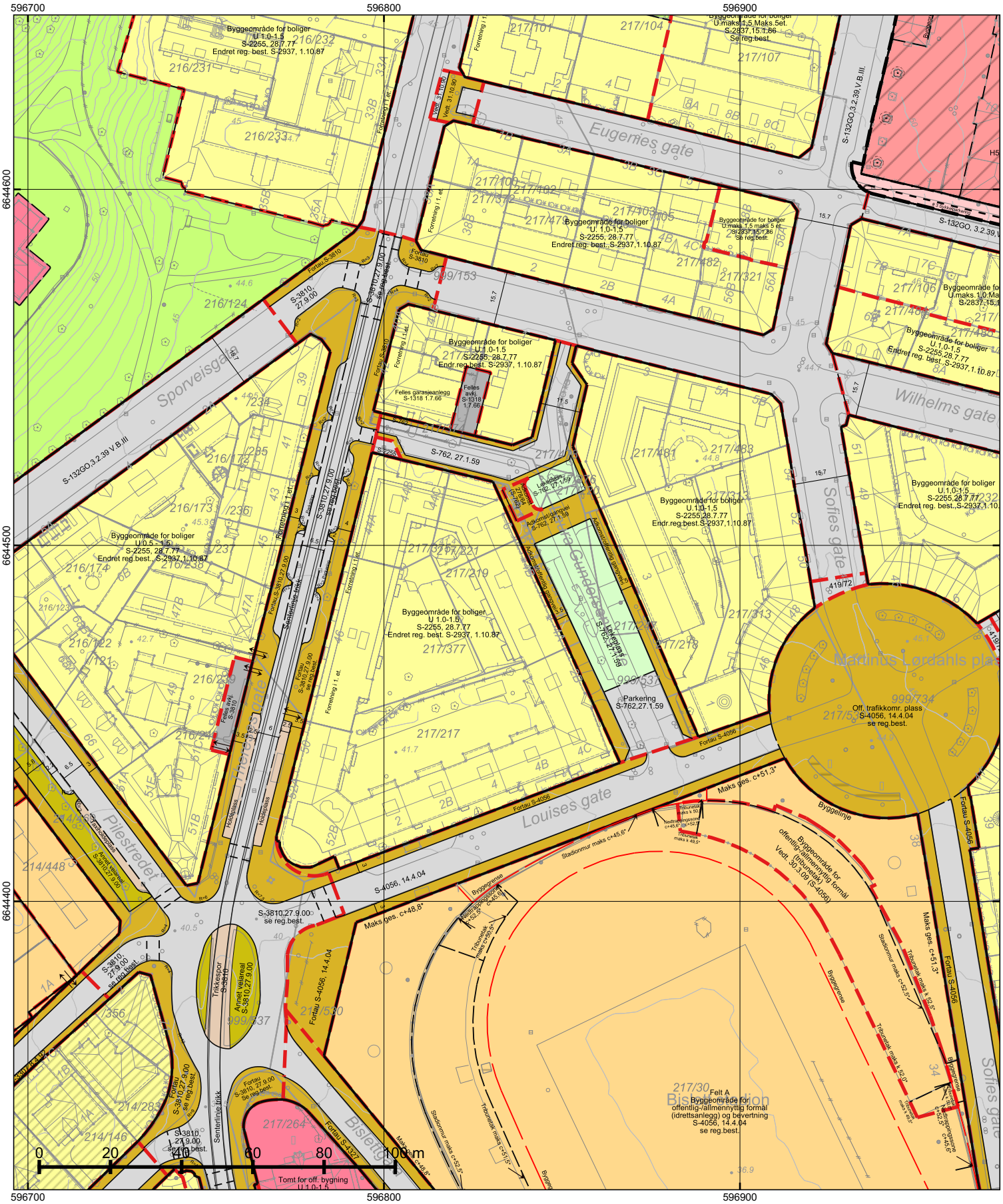
Oversiktskart

Adr.:	Laura Gundersens gate 4 B	Bydel :	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	217 / 219	Skolekrets (2020/2021):	Bolteløkka



Dato: 07.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145478/ 86515339
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126
Adresse: LAURA GUNDERSENS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/219

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1162 - Undervisning
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

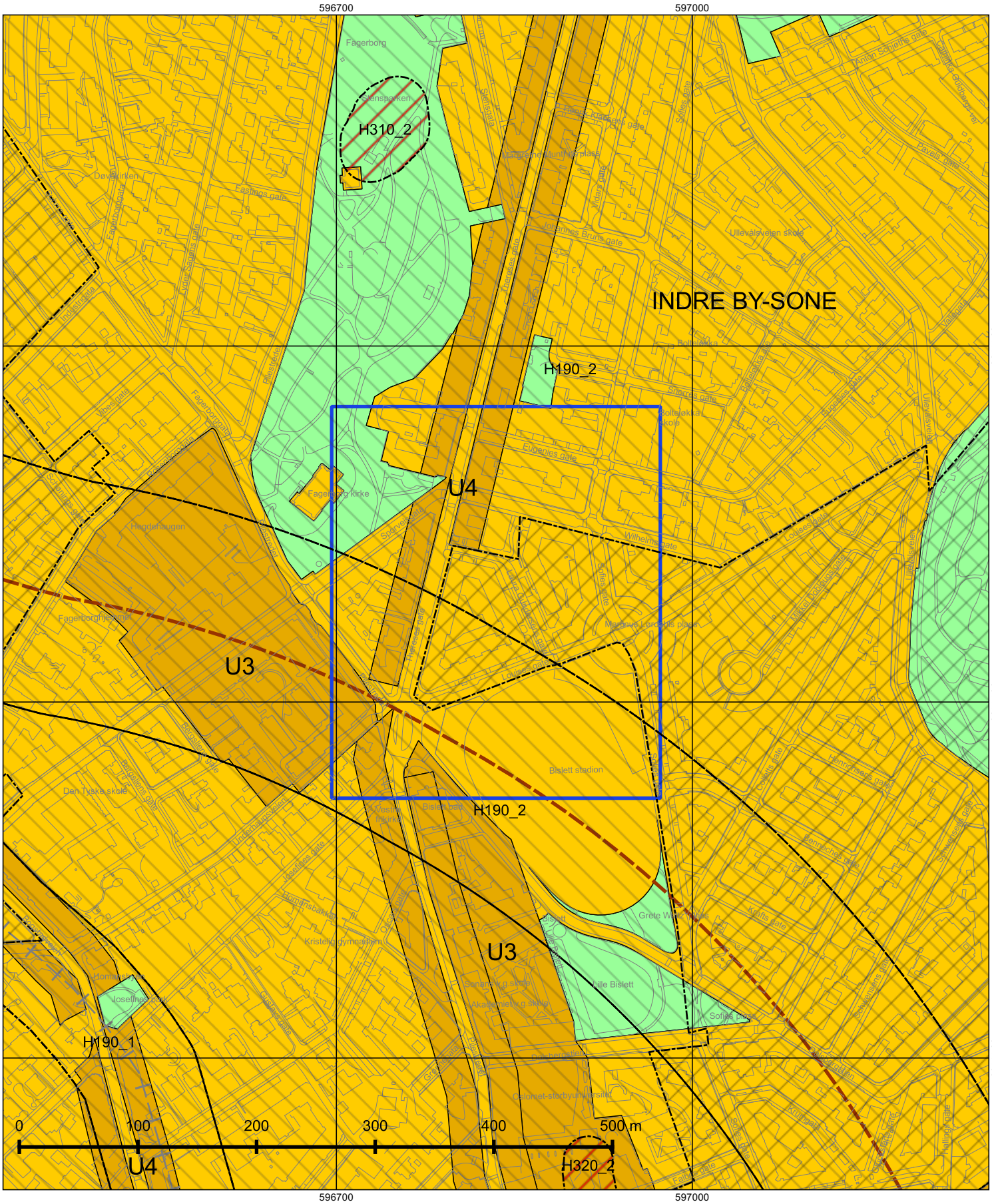
Dato: 07.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145478/ 86515339
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126
Adresse: LAURA GUNDERSENS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/219

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145478/86515339
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004126

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-762

Endret regulering av Laura Gundersensgate - og regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalet Wilhelms gate -Theresegt. -Laura Gundersens gate. (Sofiesgt. 54B)

S-762 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.01.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901458
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 27864, V270464

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktor Wiese
LAURA GUNDERSENS GATE 4B

Dato: 07.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515339
8632850

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 219

Vi viser til bestilling av 20250707 for LAURA GUNDERSENS GATE 4B.

GNR. 217 BNR. 219

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.04.1937.

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

913 m²

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

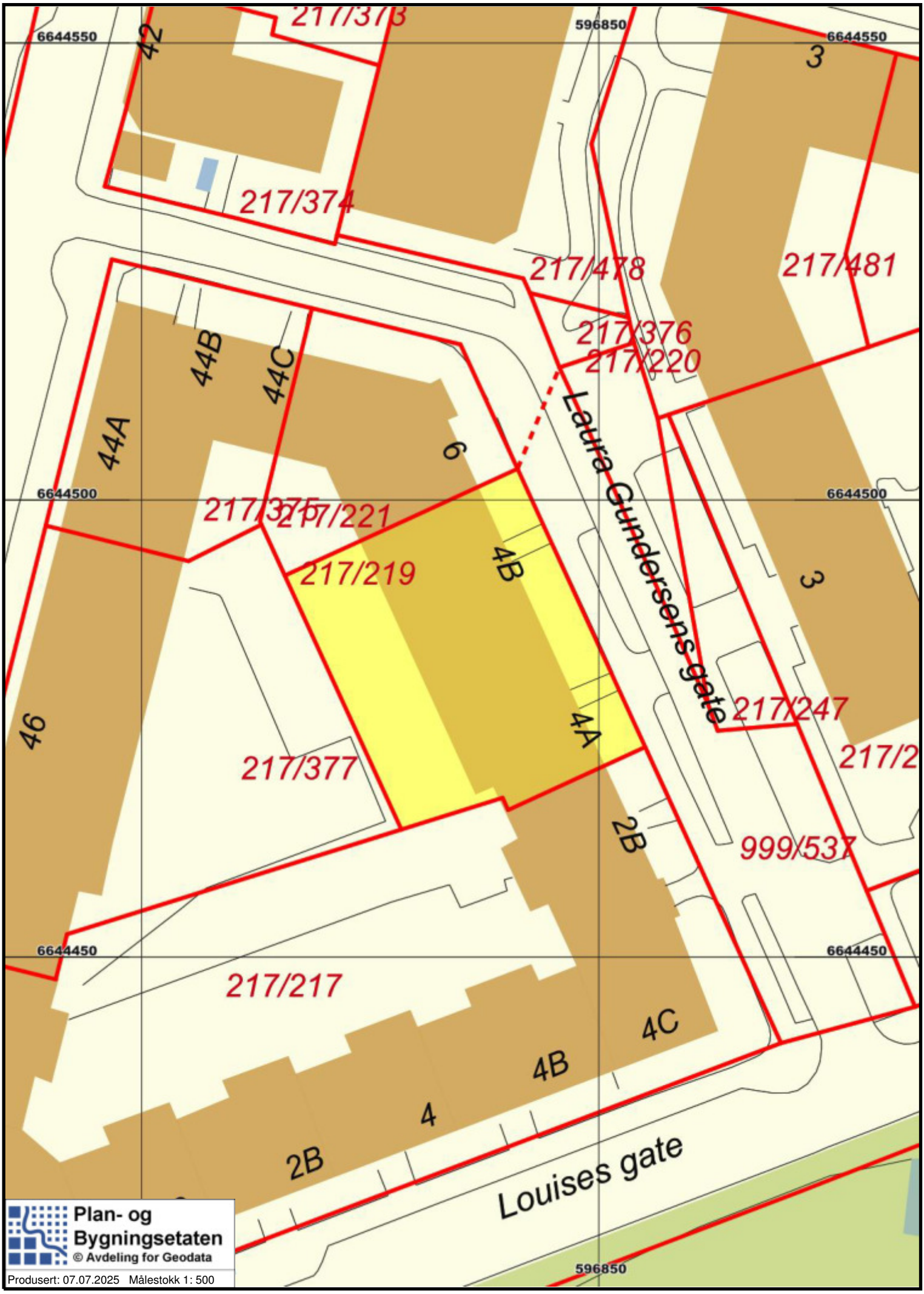
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

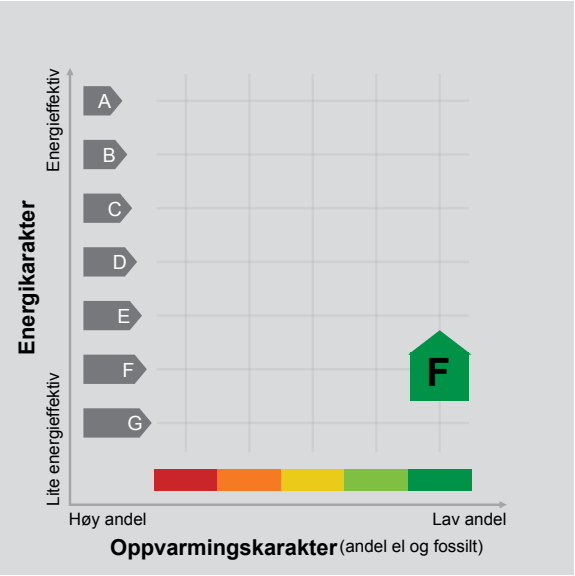
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6644550
596850
6644550
42
217/373
3
217/374
217/478
217/481
217/376
217/220
44B
44C
44A
6
Laura Gundersens gate
6644500
6644500
217/375
217/221
217/219
4B
3
46
4A
217/247
217/377
2B
999/537
6644450
6644450
217/217
4C
4B
4
2B
Louises gate
596850
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.07.2025 Målestokk 1: 500

ENERGIATTEST

Adresse	Laura Gundersens gate 4B
Postnummer	0168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80531273
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-156382
Dato	18.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr 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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

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:
Laura Gundersens gate 4B
Gnr. 217 Bnr. 219 Snr. 20 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0507

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: / 93 61 27 70

E-post: Viktor.wiese@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater