



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 610 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 041 823	2 328 988
Sum inntekter		3 041 823	2 328 988
Kostnader			
Lønnskostnad		234 617	142 625
Annen driftskostnad		19 618 312	2 941 735
Sum kostnader		19 852 929	3 084 360
Driftsresultat		-16 811 106	-755 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 665	22 843
Sum finansinntekter		34 665	22 843
Annen finanskostnad		224 424	
Sum finanskostnader		224 424	0
Netto finans		-189 759	22 843
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 000 866	-732 529
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 000 866	-732 529
Årsresultat		-17 000 866	-732 529
Totalresultat		-17 000 866	-732 529
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 000 866	-732 529
Sum overføringer og disponeringer		-17 000 866	-732 529



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		25 551	37 434
Sum fordringer		25 551	37 469
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 678 619	534 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 678 619	534 891
Sum omløpsmidler		6 704 170	572 359
SUM EIENDELER		6 704 170	572 359

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			176 895
Udekket tap		16 823 971	
Sum opptjent egenkapital		-16 823 971	176 895
Sum egenkapital		-16 823 971	176 895
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 356 747	
Sum annen langsiktig gjeld		20 356 747	0
Sum langsiktig gjeld		20 356 747	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 633	
Leverandørgjeld		3 138 144	379 221
Skyldige offentlige avgifter		3 293	
Annen kortsiktig gjeld		24 324	16 243
Sum kortsiktig gjeld		3 171 394	395 464
Sum gjeld		23 528 141	395 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 704 170	572 359



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 685827

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 610 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.08.2023



Organisasjonsnr: 875 610 562
BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 041 823	2 328 988
Sum inntekter		3 041 823	2 328 988
Kostnader			
Lønnskostnad		234 617	142 625
Annen driftskostnad		19 618 312	2 941 735
Sum kostnader		19 852 929	3 084 360
Driftsresultat		-16 811 106	-755 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 665	22 843
Sum finansinntekter		34 665	22 843
Annen finanskostnad		224 424	
Sum finanskostnader		224 424	0
Netto finans		-189 759	22 843
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 000 866	-732 529
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 000 866	-732 529
Årsresultat		-17 000 866	-732 529
Totalresultat		-17 000 866	-732 529
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 000 866	-732 529
Sum overføringer og disponeringer		-17 000 866	-732 529



Organisasjonsnr: 875 610 562
BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		25 551	37 434
Sum fordringer		25 551	37 469
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 678 619	534 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 678 619	534 891
Sum omløpsmidler		6 704 170	572 359
SUM EIENDELER		6 704 170	572 359
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			176 895
Udekket tap		16 823 971	



Sum opptjent egenkapital	-16 823 971	176 895
Sum egenkapital	-16 823 971	176 895
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 356 747	
Sum annen langsiktig gjeld	20 356 747	0
Sum langsiktig gjeld	20 356 747	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 633	
Leverandørgjeld	3 138 144	379 221
Skyldige offentlige avgifter	3 293	
Annen kortsiktig gjeld	24 324	16 243
Sum kortsiktig gjeld	3 171 394	395 464
Sum gjeld	23 528 141	395 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 704 170	572 359



Organisasjonsnr: 875 610 562
BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

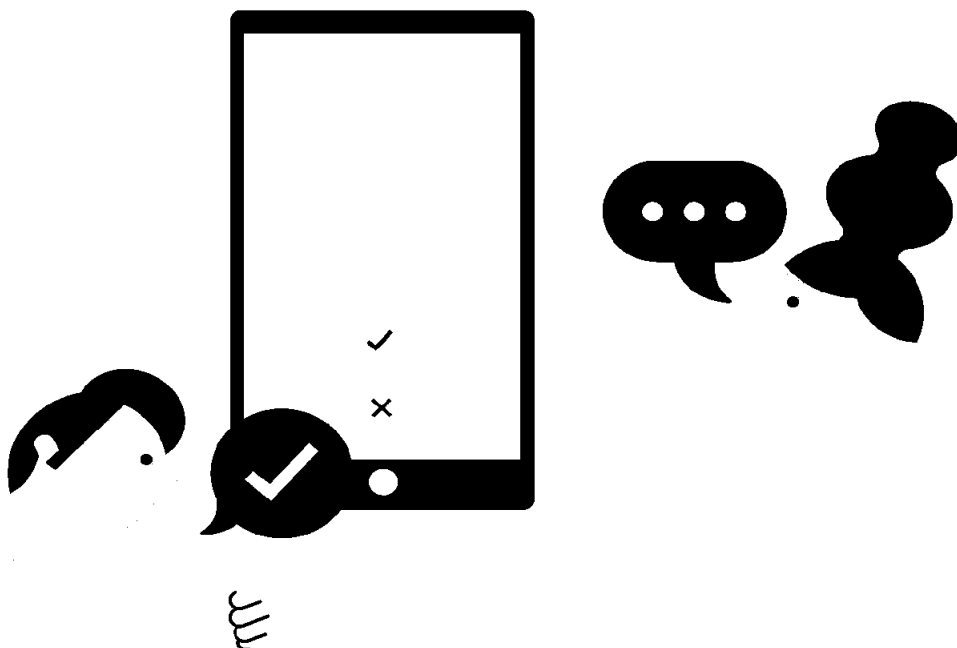
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Bs Lovisenberggata 4 A-E

25. april 2023

Selskapsnummer: 2471





Velkommen til årsmøte i Bs Lovisenberggata 4 A-E

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

Dato for årsmøtet:

25. april 2023 kl. 18:00, Menighetshuset, Lovisenberggata 4..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Innstallering av varmepumpe
5. Reviderte vedtekter
6. Husordensregler
7. Felles oppussing av bad
8. Gjesteparkering i gårdsrommet
9. Oppsummering av erfaringene med rehabiliteringsprosjektet
10. Erfaringer fra oppussing
11. Utleie
12. Styrevalg
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bs Lovisenberggata 4 A-E



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- e) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Konstitueringen godkjennes

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap og årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

Sak 4

Innstallering av varmepumpe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som følge av rehabiliteringen, ble det på årsmøtet i 2022 ble det lagt inn et avsnitt i vedtektene som §3:

Bruksenheten og fellesarealene, herunder fellesanlegg, må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Styret fastsetter nærmere regler for hvordan fellesarealene skal brukes, jfr. §17.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- *Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.*

Før oppstart av rehabiliteringsprosjekt i august, ble alle private installasjoner demontert eller fjernet - herunder to varmepumper. Alle sameierne har fått informasjon om at dersom installasjonene skal re monteres, må de søke styret om godkjenning for det.

Styret mottok to søknader om re montering av varmepumper. Begge er avist med følgende begrunnelse:

- installasjon av varmepumper er et anliggende for hele sameiet.
- saken må derfor behandles av årsmøtet

Styrets innstilling

Det er opp til årsmøte å avgjøre denne saken.

Forslag til vedtak

Det tillattes å montere varmepumpe under forutsetninger som angitt.

Vedlegg

2. Vedlegg varmepumpe.pdf



Sak 5

Reviderte vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det ble i 2017, 2018 og 2021 innført en ny Eierseksjonslov. De nye vedtektene bør være i samsvar med Eierseksjonsloven. Styret har på denne bakgrunn utarbeidet et forslag til oppdaterte vedtekter som imøtekommer kravet om vedtekter som er i samsvar med loven. I tillegg er relevante tilleggsreguleringer fra gamle vedtekter videreført, og det er tatt inn enkelte beskrivende avsnitt som klargjør lovbestemmelser.

Nye endringer er markert med grått og i bold.

Styret foreslår at årsmøtet vedtar forslaget til vedtekter som sameiets nye vedtekter gjeldende fra 25. mars.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til vedtekter.

Vedlegg

3. Vedtekter.pdf

Sak 6

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med utgangspunkt i standard husordensregler har styret utarbeidet et nytt og mer tidsriktig forslag.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til husordensregler godkjennes.

Vedlegg

4. Husordensregler.pdf



Sak 7

Felles oppussing av bad

Forslag fremmet av:

Marianne Holmen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det flere som ønsker å pusse opp badet sitt? Ja, for da kan vi kanskje benytte en entreprenør og få en rimeligere pris per bad. Estimert gjennomført vinter 2024.

Forslag til vedtak

Pusse opp flere bad i felles regi. Egne tilvalg. Kostnaden dekkes av eierne selv.

Sak 8

Gjesteparkering i gårdsrommet

Forslag fremmet av:

Marianne Holmen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hva med 3 gjesteparkeringsplasser der hvor containerne stod i vinter?

Forslag til vedtak

Max parkering 3 timer (kan diskuteres) for oppg. A, B, C og D, for avlessing, håndverkere, besøk og annet som f.eks. Oda og Hjemmesykepleien. Tilliitsbasert (ikke merarbeid for styret) og etter førstemann til mølla prinsippet.

Sak 9

Oppsummering av erfaringene med rehabiliteringsprosjektet

Forslag fremmet av:

Eli Moen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Begrunnelse: Gitt den økonomiske belastningen for den enkelte seksjonseier (ca. 35% stigning i «husleien» for oss) samt fysiske og psykiske utfordringer for enkelte beboere, bør det foretas en oppsummering av seksjonseiernes erfaringer med planleggingen og gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet. Formålet må være at seksjonseiernes erfaringene tas i betraktning ved planlegging og gjennomføring av framtidige rehabiliteringsjobber. Styret vil sikkert foreta en oppsummering av sine erfaringer, men seksjonseierne bør inviteres - og oppfordres - til å delta. Slik kan prosessen bli mer demokratisk, mindre belastende for beboere og styre og kanskje også bidra til bedre og billigere løsninger i framtiden.

Ansvar: Hvis styret ikke kan påta seg dette, kan det opprettes en arbeidsgruppe som tar ansvar for innsamling og presentasjon av erfaringene i en rapport. Seksjonseiere bør komme med sine erfaringer skriftlig slik at de blir lettere å oppsummere.

Forslag til vedtak

Det bør foretas en oppsummering av seksjonseiernes erfaringene med rehabiliteringsprosjektet med tanke på framtidige rehabiliteringsoppdrag.

Sak 10

Erfaringer fra oppussing

Forslag fremmet av:

Sylvi Leander

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det mulig i grove trekk å få et innblikk i hva de største utgiftspostene har vært og hva som eventuelt har forårsaket størst problemer/klager. Dette til lærdom for senere oppjusteringer i sameiet. Hva kan vi lære på godt og vondt?

Forslag til vedtak

Mangler forslag til vedtak.



Sak 11

Utleie

Forslag fremmet av:

Sylvi Leander

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er fullt forståelig at menighetslokalene blir pusset opp. Men hensikten er blant annet å øke utleievirksomheten til selskapsbruk. Hvilke følger kan dette få for andre i sameiet? Kan det føre til økt støy, økt matlukt? Har sameiet noen fullmakt til å regulere aktiviteten, hvis den skulle føre til sjenanse for andre i sameiet?

Styrets innstilling

Hverken styret eller årsmøte har mandat til å regulere utleievirksomhet eller type aktivitet for næringsseksjonene utover det som står vedtektene allerede med mindre seksjonseier gir sin tilslutning. Dette er fastsatt både i eierseksjonsloven og i vedtektene.

I vedtektene står det:

§ 2: Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i eierseksjonsloven, disse vedtektene og generelle husordensregler fastsatt i årsmøtet, jfr. § 7 om godkjenning.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder fellesanlegg, må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Styret fastsetter nærmere regler for hvordan fellesarealene skal brukes, jfr. §17.

Det er ingen begrensninger i hvem eller til hva næringseiendommen kan leie ut til, men de må overholde husordensreglene som alle andre.

Forslag til vedtak

Kan ikke stemmes over.



Sak 12

Styrevalg

Forslag fremmet av:

Sylvi Leander

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vil være en fordel med en viss kontinuitet i styret av medlemmer som har fulgt rehabiliteringen. Det vil sikkert melde seg spørsmål/ klager som de erfarne i styret har best innsikt i. Jeg ville se det som en fordel om Marit har ork nok til å sitte videre et år til.

Forslag til vedtak

Mangler forslag til vedtak.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har ikke lykkes å rekruttere styreleder internt. Det betyr at styreleder rekrutteres eksternt.

Styret innstiller Torbjørn Pettersen til styreleder for et år. Torbjørn har bred styre erfaring fra boligsameier, ledelse og organisasjonsutvikling og kjenner OBOS systemet godt. Torbjørn treffer dere på årsmøtet. I vedlegg finner dere forslag til oppdragsavtale.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rekrutteres eksternt eller velges på årsmøte.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Mastad
- Maren Meiforth



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

- Velges på årsmøte.

Vedlegg

1. 20230401 Oppdragsavtale usignert.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder, Marit Figenschou

Styremedlem Olav Walthinsen

Styremedlem Maren Chatrine Meiforth

Varamedlem Berly Lund Grønning (til august 2022)

Styremedlem Anne Trine Hoel (til februar 2023)

Styremedlem Anders Marthinsen (fra februar 2023)

Varamedlem Dag Christian Bævre Mastad (fra februar 2023)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lovisenberggata4@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bs Lovisenberggata 4 A-E

Sameiet består av 52 seksjoner.

Bs Lovisenberggata 4 A-E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875610562, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

220 60

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

Bs Lovisenberggata 4 A-E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Årsmelding 2022

Som følge av gjennomført rehabilitering av fasaden, er innholdet i årsmeldingen slik:

- 1) Del 1 - Drift
- 2) Del 2 - Rehabilitering av fasaden

Del 1 – Driftsoppgaver i sameiet

På grunn av rehabiliteringen av fasaden har 2022 styrearbeidet vært arbeidsintensivt. Året 2022 var første hele driftsår i OBOS systemet. I OBOS har sameiet fått mulighet til å ta i bruk teknologiske løsninger blant annet innen HMS rutiner, økonomiske systemer, leverandøravtaler, kommunikasjonssystemer etc. Styrets arbeid har basert seg på løsninger som er til beste for fellesskapet og å skape et godt og trygt bomiljø for alle.

Her følger kommentarer til oppgaver som sameiet har arbeidet med.

Eierskifte og utleie

Sameiet har hatt i alt ni eierskifter i 2022.

I alt seks av seksjonene er utleie.

Møtevirksomhet

Styremøter *totalt* for 2022: 25

Årsmøter: Ordinært årsmøte ble gjennomført 27. april

Opprydding i seksjons- og hjemmelsforhold

Opprydding i seksjons- og hjemmelsforhold er en sak det har vært arbeidet med siden høsten 2020. Saken har vært krevende for alle de ti seksjonene som er involvert. Saken er at det høsten 2021, ble oppdaget flere feil vedheftet enkelte seksjoner i sameiet. Herunder avvik mellom det som er tinglyst og det som er reelt, når det gjelder hvem som står som eier av hvilke seksjoner, seksjonenes plassering i bygget, seksjonenes størrelse, hvilke seksjoner som er sammenslått, osv.

Styret har satt i gang flere prosesser for å rette opp i forholdene, noe som har vist seg utfordrende. Høsten 2022 ble det klart hvorfor dette har vist seg så komplisert. Det ble da avdekket at både sameiet, Usbl, Kartverket og Oslo kommune feilaktig har



forholdt seg til de opprinnelige seksjoneringsdokumentene for sameiet fra 1990. Dette mens man skulle forholdt seg til en nyere reseksjonering fra 1991.

Årsaken til at de involverte har forholdt seg til dokumentene fra 1990-seksjoneringen, er at Kartverket har opplyst at dokumentene fra reseksjoneringen i 1991 *ikke finnes i deres arkiver*. Man har derfor forholdt seg til de siste tinglyste opplysninger, som er 1990-seksjoneringen. Nå viser det seg at Kartverket likevel *har* reseksjoneringsdokumentene fra 1991 i sine arkiver. Disse var registrert feil, og ble dermed ikke funnet hos Kartverket før høsten 2022.

Saken håndteres av advokat i Usbl. Kartverket og Usbl har begge innrømmet feil. Det arbeides nå med å tilbakestille seksjonsnumrene. Saken har tatt alt for lang tid og det har fått konsekvenser for alle involverte. Saksgangen i Kartverket tar tid. Vi håper og tror at dette skal løse seg i løpet av våren – 23.

HMS arbeidet

HMS arbeide har stått sentralt i 2022. I OBOS ligger det strukturer som gir mulighet for styret til lett å gjennomføre kontroller. I februar 2022 gjennomførte vi alle pålagte HMS rutiner. I systemet er det kun et avvik: Som følge av rehabiliteringen er kontroll av fellesarealene kun gjennomført en gang i 2022.

Kontrollene er slik og har ulike intervaller:

- 1) Kontroll av ventilasjonssystem – krever fagfolk – hvert 10. år. Utført høsten 22
- 2) Kontroll av elektrisk anlegg – krever fagfolk - hvert 10. år. Utført våren 22
- 3) Skifte røykvarslere – hvert 10. år – utført våren 22
- 4) Kontroll av brannvernustyr – hvert 5. år – utført våren 22
- 5) Brannøvelse – annen hvert år - utført våren 22
- 6) Kontroll av fellesarealet – to ganger i året – utført en gang i 22
- 7) Sende ut sjekklister til sameierne – årlig – utført en gang i 22
- 8) Informasjon til om ansvarsfordeling mellom styret og egen seksjon – årlig – utført våren 22
- 9) Radonmåling – utført våren 22
- 10) Evaluering av kontrollene og styrets arbeid med kontrollene – utført våren 2022



Reforhandling av leverandøravtaler

Oppfølging av leverandøravtaler er sentralt i styrets arbeid:

- Effektivitet og kvalitet i leveransen
- Kostnader
- Fakturakontroller

I 2022 ble følgende avtaler endret:

Forsikring

Som følge av at vi er en del av OBOS systemet, ble det innhentet nye tilbud på forsikringsavtalen. Den 1. juli skiftet sameiet forsikringsselskap til Tryg Forsikring.

Det resulterte i en reduksjon i kostnader på kr. 57.724 pr. år.

Vaktmester, renhold og vask av matter i oppgangene

Etter en evaluering av tjenesten, bestemte styret seg for å innhente tilbud på vaktmestertjenesten. Avtalen med Alt i vaktmester ble sagt opp. I desember inngikk vi ny avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS. Avtalen inkluderer også renhold og mattevask. Avtalen med Stil Tekstilservice (matter) og Renovest Service (renhold) er sagt opp.

Serviceavtale på garasjeporten

Garasjeporten ble skiftet ut i 2021. Vaktmesteren framforhandlet leveranse av ny port Came Norge AS. I 2022 ble det inngått serviceavtale med Came Norge as.

Elektrisitet

Som følge av HMS gjennomgangen konkluderte vi med at det vi hadde avtaler med mange leverandører innen samme fagfelt. Avtalene var dessuten kostbare. I februar inngikk vi avtale med Tandberg elektriske. I garasjen er alle lys skiftet ut med LED. Det har medført betydelig reduksjon i strømutfgiftene. Tandberg handlerer også callinganlegget.

Brann

Brann er en sentral del av HMS ansvaret. I arbeidet med kontrollene på HMS ble det inngått avtale med Brantec AS. Avtalen inkluderer brannvarslingssystemet, nødlis og taklukene. Alle batterier i alle brannvarslere skiftet ut og datert. Det gjør at vi har oversikt over hvilke batterier som er installert når og følgelig letter å følge opp. Som følge av avtalen med Brantec er avtalene med Elmann, Everlite og Norsk Brannvern sagt opp.

Renovasjon (næring)



Våren 2022 fikk styret en varsling fra Renovasjon- og gjenvinningsetaten i Oslo kommune om tydelig skille mellom husholdning og næring. Ved en rutinegjennomgang viser det seg at sameiet har hatt en renovasjonsavtale som innbefatter både næring (Seniorsenteret/Bymisjonen) og seksjonene. Nye og økte krav gjør at de to ikke kan ha samme avtale. Bymisjon opprettet egen avtale med Renovasjon- og gjenvinningsetaten i august 2022.

Revisjon

Som følge av overgangen til OBOS, ble det på årsmøtet i 2022 besluttet å skifte revisor til PWC (Price Waterhouse Coopers)

Strøm

Høye strømutfgifter er en utfordring - også for sameiet. Installering av LED armatur i garasjen har hatt stor betydning for strømkostnadene. Imidlertid viser det seg at varmekablene som går fra utgangene og ut til fortauet trekker mye strøm. Derfor ble kablene slått av i januar. Styret vurderer hvilke tiltak og investeringer som skal iverksettes slik at strømutfgiftene holdes innenfor et akseptabelt nivå.

Nye vedtekter

Vedtektene for Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E, har gjennom årene vært endret flere ganger. Siden 1991 er det foretatt i alt 11 endringer. Vedtektene skal utfylle lovens regler og det er stadig nye lovkrav og rettspraksis. Vedtektene er guideline for alt arbeidet styret gjør, beslutninger og veivalg vi tar. Det er derfor helt sentralt at vedtektene til enhver tid er oppdatert. Som følge av overgangen til OBOS, har vi nå lettere tilgang til løpende oppdatering av vedtektene iht lovverket. Styret besluttet derfor å oppgradere vedtektene til malen som OBOS følger. Se egen sak i årsmøtet.

Garasjen og boder

Som følge av svært mange eierskifter de siste årene, har det vært behov for å framskaffe oversikt over garasjeplasser. Det har vi nå. Arbeidet med bodene pågår fortsatt og vil bli tatt opp igjen i 2023.

Vannlekkasjer

Det har vært vannlekkasje i hjørnet i D. Skaden medførte at vann sivet inn i en bod. Nærmere undersøkelser viser ingen tegn til fuktskader i boden eller øvrige deler av



konstruksjonen. Årsaken til det har vært stor nedbørsmengde og at vi under rehabiliteringen oppdaget at nedløpsrør fra taket og ned til bakken rett og slett var sveiset igjen på taket. Det er reparert. Nye nedløpsrør har løst det problemet. Videre har vi som følge av det:

- 1) Gjennomført fuktmåling i huset
- 2) Vurdert om det er behov for drenering.

Analysene viser hverken tegn til unormale fuktskader eller behov for drenering.

Skadedyr

Som følge av rehabiliteringen, mange åpne dører og stor trafikk på området ble det avdekket spor av rotter i garasjen. I samråd med fagkyndige ble vi enige om å ikke aksjonere på den ene hendelsen: rotter trekker inn når det er kaldt og det kan være en «singel» rotte på tur. I ettertid kan styret konstatere at dette var et engangstilfelle.

Del 2 - Rehabilitering 2022 – oppsummering

Innledning

Eiendommen er godt vedlikeholdt siden starten i 1991 og nødvendige tiltak innen elektrisitet, brann, malearbeid etc. er utført. Taket ble tekktet om i 2007. Siden huset ble bygget har løpende og nødvendig vedlikehold blitt utført og eiendommen er godt ivaretatt. Det har imidlertid ikke blitt foretatt større rehabiliteringsarbeider på bygningsmassen siden denne ble oppført i 1991. I 2019 arbeidet styret kontinuerlig for å skaffe oversikt over hvilke vedlikeholdstiltak som var nødvendig å iverksette for å holde bygningsmassen i forsvarlig stand. Styret har i denne forbindelse latt seg bistå av byggetekniske konsulenter fra Dr. techn. Kristoffer Apeland og arkitekter fra 4B. Vurderingene som ble foretatt av de fagkyndige/konsulentene, er gjort med utgangspunkt i vedlikeholdsplanen utarbeidet av teknisk avdeling i USBL i 2014. I tillegg har konsulentene i Apeland i mars 2021 foretatt ytterligere tilstandsvurderinger på vinduer, betong, fasadeplater, balkonger, terrasser, etc. Opprinnelig var prosjektet knyttet til følgende tre elementer:

- Fasade
- Oppganger
- Uteareal



Sammen med konsulentene kom styret fram til at fasaden måtte prioriteres. Første fase – fasaden - ble derfor gjennomført høsten 2022 og avsluttet i januar 2023. Prosjektet er beskrevet i årsmøtesak 2021 og sak i ekstraordinært årsmøte 26. oktober 2021. Det har i løpet av prosessen vært flere hensyn å ta, men Styret har i alle beslutninger lagt til grunn følgende prinsipper:

- Bevare bygningens egenart
- Velge løsninger som tjener fellesskapet på sikt
- Forvalte tilliten styret ble gitt i ekstraordinært årsmøte 26. oktober 2021 og styre herunder forvalte kostnader og budsjett.

Høsten 2022 har rehabilitering av fasaden vært hovedsak for styret og saken har vært svært arbeidsintensiv. Det har vært stor møteaktivitet, men også stort behov for informasjon og kommunikasjon – før, under og etter. På de aller fleste møtene har hele eller deler av styret deltatt. Aktiviteten belyses slik:

- Byggemøter: 15
- Befaringsrunder: 18
- Vernerunder: 5
- Budsjettmøter: 7
- Informasjonsmøter med beboere: 3
- I tillegg har det vært et ukjent antall enkeltmøter med arkitekt, prosjektleder, leverandører, næringsseksjonene og beboerne
- Innkomne e-poster pr. dag (inkludert lørdag og søndag) i snitt: 22,6
- Utgående e-poster pr. dag (inkludert lørdag og søndag) i snitt: 19,3
- I tillegg kommer Vibbomeldinger, telefoner, SMS og andre henvendelser.

I 2022, har det vært i alt ni eierskifter. Det er utfordrende både for nye eiere som kommer inn midt i prosessen, men også informasjonsarbeidet til styret.

Fagkyndig bistand

I prosjektet har følgende fagkyndige konsulenter vært med i gjennomføringen:

- 1) Dr. techn. Kristoffer Apeland AS v/konsulent Eirik Haugen.

Apeland har vært sameiets rådgiver i alle spørsmål knyttet til utarbeidelse av anbudsdokumenter og tilbudsinnhenting. De har foretatt byggetekniske vurderinger, fulgt arbeidet tett og sikret at arbeidet er korrekt utført. Apeland har sjekket alle fakturaer, og vært sameiets «forsikringsselskap». Det ble utført et grundig forarbeid som har gjort oppfølgingen av prosjektet enklere.

2) 4B arkitekter v/ Eirik Botten og Kari Ulla Due

Arkitektene har tatt alle fargevalg i prosessen. I tillegg til å ha gitt innspill på materialvalg, har de også utarbeidet belyningsplaner på balkongene og fasaden.

3) Entreprenør Olaf E. Eriksen v/prosjektleder Jarl Pretorius

Entreprenøren har stått for gjennomføringen av arbeidet og hatt ansvar for å levere det som er foreskrevet i tilbudsdokumenter og i henhold til kontrakt.

Innledende arbeider

Kontrakt med OE

Våren 2022 utarbeidet Apeland et tilbudsdokument som i detalj beskriver hva som skal gjøres, mengdeberegning, material- og produktbeskrivelser. Dokumentet er på 128 sider og ble sendt til fire tilbydere. Olaf E. Eriksen (OE) leverte best tilbud ut fra både pris og kvalitet. Beslutning om å gå for OE ble tatt i mai. Fra og med valg av entreprenør og fram til kontraktsignering 15. juli, ble hver enkelt post av i alt 289 poster i budsjettet gjennomgått og justert (vindusposten er på 65 linjer). I denne perioden var prisene i markedet under press og det ble jobbet på spreng med å holde frister på leveransene. Den 30. juni ble alle vinduer og dører samt inngangsdører målt opp og satt i bestilling!

Farge-og materialvalg

På ekstraordinært årsmøte 26. oktober i 2021, presenterte arkitekten en skisse med fargevalg og materialvalg. I den skissen lå det blant annet: sinkplater på taket, sink nedløpsrør og eikevinduer i 1. etg. Skissen viste også mørkegrå veggplater.

Som en del av arbeidet med kontrakten, ble det klart at både material- og fargevalg i opprinnelig skisser fra arkitektene hadde en prisklasse som lå over budsjettrammen årsmøtet hadde vedtatt. Følgende valg ble derfor gjort i samråd med arkitekt:



- 1) Endre fargevalg til standardfarger. Crome Green på vinduer og balkongplater er den eneste fargen som ikke er standardfarge
- 2) Utvalgte vinduskarmer som opprinnelig var tegnet inn som treverk ble skiftet til bestandige- og vedlikeholdsfrie materialer.

Private installasjoner

I løpet av mange år, har det blitt installert private installasjoner på balkonger: vindskjerming, varmekabler, varmelamper, varmepumper, innglasset balkong, fliser etc. Årsmøtet 2022 vedtok at slike installasjoner skal en søke styret om godkjenning. Bakgrunnen er at slike installasjoner kan skade bygningen, medføre ekstrakostnader ved fremtidig rehabilitering/vedlikehold og derfor kreves forhåndsgodkjenning. Styret utarbeidet et regelverk for *innstallering av private installasjoner* (les mer om prinsippene under Tema på Vibbo). Før oppstart ble installasjoner demontert på seksjonseiers bekostning. For seksjoner med godkjenning fra styret, kan remontering skje. Vedtaket følger eieren og ikke seksjonen. Når eier flytter, skal derfor eventuelle skader som er påført bygningen utbedres uten kostnad for sameiet.

Taket og heissjakter

Utskifting av skråplatene på taket var et av områdene det var knyttet størst spenning til. Var det råteskade bak platene og evt. hvor omfattende var skaden? Det viste seg relativt fort at taket ikke hadde råteskader. Utskifting av platene og montering av nye snøfangere er montert.

Styret ble orientert av tidligere styreleder at taket var tekket om i 2007. Taket ble undersøkt før kontraktsinngåelse og vurdert som ikke nødvendig å tekke om. Under arbeidet med å legge nye skråplater på taket, ble det vurdert om taket likevel skulle tas. Argumentet var innfesting og sveising av beslag fra skråplatene mot taket. Det ble foretatt en ekstern KU (kvalitetsundersøkelse) hvor det ble påpekt at sveisingen og overgangen mot beslag er tett. Etter råd fra Apeland og Olaf E. Eriksen besluttet styret å ikke tekke om taket. Omteking av taket blir lagt inn i ny vedlikeholdsplan.

Det er fire heissjakter på taket. De er kledd inn med nye plater på alle sidene som synes fra bakken. De sidene som ikke synes fra bakken, har fortsatt røde plater. Årsaken til dette er at alle platene må løsnes ved takteking, og for å unngå



unødvendig dobbeltarbeid kan resten av sjaktene tekkes om når man legger ny takteking.

Nedløpsrør og takrenner

Alle nedløpsrør og takrenner er skiftet. På øverste plan var det et trebord bak takrennen som viste seg å være råttent og er skiftet ut. Det er installert varmekabler i alle takrenner og nedløpsrør fra takene. Elektriker har satt opp to nye underskap i kjeller for tilkobling av varmekabler, ett innerst i garasjekjeller under oppgang A, og ett ved garasjeinnkjøringen. Varmekablene er koblet til fellesanlegget. Fra underskap er kablene ført ut til fasaden. Det vil bli noen nye ledninger og koblingsbokser på selve fasaden. Nye varmekabler vil bli styrt av en termostat som monteres utvendig på fasaden.

På alle balkongene er det montert nye utelamper, med dobbel stikkontakt. Enkelte seksjonseiere har også valgt en ekstra stikkontakt som tilvalg.

Vinduer, balkongdører og markiser

Utskifting av vinduer og balkongdører er den største, men også den viktigste posten i budsjettet. Alle vinduer og balkongdører er skiftet. I leilighetene i øverste etasje, ble det åpnet for at seksjonseierne, mot at de betalte det selv, kunne velge en løsning som gjorde vinduene åpningsbare fra undersiden (topphengslede). Tidligere var vinduene kun mulig å åpne fra oversiden.

Nye vinduer og balkongdører har betydning ikke bare for at det isolerer bedre, men det har også betydning for ventilasjon. Det er blitt tettere. Styret utarbeidet en *veileder* som ligger på Vibbo under tema - ventilasjon. I veilederen beskrives hvordan åpne og lukke ventilene og balkongdørene. Men også sammenhengen mellom ventilasjonssystemet i bygningen.

Alle seksjonseierne har fått en ny motorisert markise hver.

Inngangsdører, låssystem og takoverbygg over inngangspartiene

Inngangsdørene og dørenes omramminger er i eik. De gir et fint og beroligende element på fasaden. Dørene må vedlikeholdes og oljes med jevne mellomrom.



Som følge av nye låser, har vi gått over til brikkesystem. Styret har utarbeidet en *veileder* på hvordan brikkesystemet virker. Den ligger på Vibbo under tema – nøkler og låssystem.

I budsjettet lå det inne at eksisterende takoverbygg over inngangspartiene skulle demonteres, oppgraderes og monteres. Nytt takoverbygg var bygningsteknisk ikke nødvendig. På byggemøtet den 19. desember 2022, antok vi at det ikke ville komme særlig mange flere uforutsette skader. Styret besluttet derfor å gå for nye og moderne takoverbygg.

Balkonger og takterrasser

Utbedring av balkongene og takterrassene har vært en stor og utfordrende post i prosjektet. Dels fordi vi ikke hadde oversikt over hvilke gulv som var lagt fra begynnelsen av. Dessuten var gulvene svært varierende: heller, fliser, plattinger. Flere balkonger hadde flere lag med gulv. Utgangspunktet var å la betongen på balkongene (gulv og tak) stå umalt, men for å sikre beskyttelse av betongen, ble betongoverflater besluttet slipt og malt. Tilstanden på balkonger og takterrasser var dessuten varierende:

- På balkonger hvor det lå heller (i hovedsak innskutte og hjørnebalkonger) ble hellene tatt opp, gulvet rensset, det ble lagt klosser for å sikre lufting, heller vasket og lagt tilbake.
- Det ble oppdaget råteskader på rekkverkene til de øverste takterrassene. Disse er skiftet ut og bygget om.
- Avrenning fra takterrasser på øverste plan var varierende. På i alt 6 takterrasser er det lagt ny «fallisolasjon» for å bedre på avrenning. Alle takterrasser har fått ny membran. Dessuten er alle slukene på takterrasser skiftet ut. På øvrige balkonger er fliser, plattinger etc. fjernet. Balkonggulvene er påført et tykkfilms malingsbelegg som beskytter betongen mot fuktinntrengning..
- Alle balkongforkanter og takene på balkongen er slipt og malt med «betongmaling».
- Plattinger, rekkverk og trappetrinn på bakkeplan mot vest er revet og bygget opp på nytt med nye sidevegger som står i stil til byggets fasade for øvrig



- Alle rekkverksplater og skillevegger er skiftet

Fasadeplater

Bygningen har fasadeplater på øverste plan mot sør, et vertikalt felt mellom A og B og på veggene på samtlige balkonger. Som på skråplatene på taket var det også her stor spenning knyttet til om det var råteskader bak platene. På øverste plan mot sør ble det avdekket et begrenset omfang av råte. Gamle fasadeplater er revet, det er lagt ny isolasjon og nye fasadeplater er montert.

Ventilasjon/lufteventiler

Alle lufteventiler på fasaden er skiftet i forbindelse med fasadearbeidene. Dette er ventiler som er tilknyttet leilighetene.

Betongskader, dilatasjonsfuger og lufting

Store deler av fasaden har teglforblending hvor det er etablert fuger – dilatasjonsfuger - som går vertikalt fra bakken og til toppen. Fugene har som funksjon å ta opp bevegelser i teglforblendingen, og gjør at huset har en form for elastisitet som forhindrer at det blir spreng i telgen som fører til sprekker. Disse fugene viste seg å være feil utført og var fylt med feil masse. Alle fugene er skiftet ut. I tillegg har det blitt boret åpninger i teglforblendingen på bakkeplan som skal sikre luftig og uttørking ved nedbør. Bygningsteknisk er disse oppgraderingene samlet sett en stor forbedring.

Før oppstart var det kjent at det var enkelte setningsskader i teglforblendingen. Det viste seg å være skader ved to balkonger og to skader på selve fasaden. Den ene skaden var over en av balkongene i A. Det var en svært omfattende skade der tegl var i ferd med å rase ut. Der ble en del tegl tatt ut og ny stein murt inn.

Elektrisitet og belysning

Bygningen hadde lite lys, og det er nå installert lys på alle balkongene. Det gir et fint helhetsinntrykk av fasaden. Lampene heter Spike, LED og har en robust holdbarhet som vil vare i mange år. Det er mulig for hver enkelt seksjonseier å installere en dimmer på innsiden, dersom man opplever lyset som for sterkt. Ta kontakt med styret dersom du har spørsmål til dette. Lampene har to stikk-kontakter. På fasaden



var det tidligere Louis Poulsen lamper. Ved en HMS-befaring i 2021 ble vi opplyst av vaktmester at de var rustet i støpslet og måtte skiftes. Arkitekten utarbeidet lysplan og fasaden har to ulike lamper: Lund og Asker.

Tilvalg

Det har blitt åpnet for noen tilvalg i prosessen. Disse var:

- Toppengslet takvindu
- Ekstra stikkontakt på balkong
- Ekstra topplag på balkonger bestående av glasskuler
- Nye heller
- Screens

Reklamasjoner

Omfanget av arbeider som er utført er stort. Likevel anser vi omfanget av reklamasjoner som svært liten. Som følge av at elektriker hadde montert kontakt for utelamper, før installasjon av vinduer og balkongdører, oppstod det noen skader med løse ledninger. De ble utbedret fortløpende.

Ny vedlikeholdsplan

Som følge av gjennomført rehabilitering av bygningen, utbedringer og analyser som er gjort underveis, er det utarbeidet en ny vedlikeholdsplan for bygningen. Den vil danne grunnlag for budsjetteringsprosessene framover i tid og være styrende for aktivitet på kort og lang sikt. Vedlikeholdsplanen er utarbeidet av Dr. techn. Kristoffer Apeland.

Oppsummering

Alle arbeider, løsninger, materialer, mengder og fargekoder etc. er lagret i en egen FDV mappe i styrerommet. FDV-dokumentasjon er en forkortning for dokumentasjon til forvaltning, drift og vedlikehold, og er en «instruksjonsbok eller bruksanvisning» for arbeidet som er utført.

4 B utarbeidet en 3D-tegning av huset som har kommet til stor nytte underveis. Den har gitt mulighet til å hente ut snitt og zoome inn: nedløpsrør, balkonger, tak og vinduer.



Rehabiliteringsprosjektet har vært og er et **stort løft** for alle sameierne. Arbeide som er lagt ned har vært mulig å gjennomføre fordi det har vært stor og bred oppslutning om prosjektet. Etter overgangen fra Usbl til OBOS, har sameiet blitt heldigitalt og det har vært mulig å kommunisere og informere fortløpende om planer og hva som skjer. Vi har hatt teknologiske løsninger som gjør det mulig å nå ut til alle, raskt og effektivt. Styret har satt stor pris på raushet, fleksibilitet og romslighet i prosessen.

Styret

Oslo Mars 2023



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabiliteringen som utgjør nesten kr 18 000 000. Kostnaden til rehabilitering ble holdt utenfor budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 532 776.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

Styret har ikke planlagt nye større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Lovisenberggata 4 A-E.

**Lån**

Ved tilsagnet om lån 13 januar 2022, var nominell rente 3,1% og effektiv rente 3,15%. Siste renteoppdatering fra Obos Banken var 22. desember 2022 hvor nominell rente var 5,3% og effektiv rente var 5,44%. Som følge av dette vil rentene øke på lånedelen av felleskostnadene.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E ORG.NR. 875 610 562, KUNDENR. 2471

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 029 823	2 222 460	2 315 000	3 518 000
Andre inntekter	3	12 000	106 528	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 041 823	2 328 988	2 315 000	3 518 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 618	-17 625	-17 625	-28 000
Styrehonorar	5	-199 999	-125 000	-125 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-18 184	0	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-91 045	-117 158	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-46 565	-868 848	-145 000	-125 000
Drift og vedlikehold	8	-18 341 784	-642 482	-614 000	-760 000
Forsikringer		-155 992	-187 253	-195 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-345 023	-362 118	-377 500	-400 000
Energi/fyring		-126 692	-241 109	-215 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 186	-260 740	-261 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-243 842	-262 028	-257 000	-268 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 852 929	-3 084 360	-2 304 125	-2 455 000
DRIFTSRESULTAT		-16 811 106	-755 372	10 875	1 063 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 665	22 843	0	0
Finanskostnader	12	-224 424	0	0	-965 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-189 759	22 843	0	-965 000
ÅRSRESULTAT		-17 000 866	-732 529	10 875	98 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-176 895	-732 529		
Udekket tap		-16 823 971	0		



BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E ORG.NR. 875 610 562, KUNDENR. 2471

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	25 227
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		25 551	12 207
Driftskonto OBOS-banken		1 667 012	533 390
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 500	0
Sparekonto OBOS-banken		5 009 107	1 501
SUM OMLØPSMIDLER		6 704 170	572 359
SUM EIENDELER		6 704 170	572 359
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	176 895
Udekket tap	13, 14	-16 823 971	0
SUM EGENKAPITAL		-16 823 971	176 895
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 356 747	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 356 747	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 699	12 341
Leverandørgjeld		3 138 144	379 221
Skyldige offentlige avgifter	16	3 293	0
Påløpte renter		5 633	0
Annen kortsiktig gjeld	17	625	3 902
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 171 394	395 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 704 170	572 359
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2023

Styret i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E

Marit Figenschou

Anders Marthinsen

Maren Chatrine Meiforth

Olav Walthinsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 155 212
Lån	722 472
Garasje	132 375
Dugnadstillegg	28 800
Tilbakebet. dugnad	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 034 059

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 236
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 029 823

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleiegebyr	12 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 000
Påløpte feriepenger	-625
Arbeidsgiveravgift	-28 993
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 618

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.



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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 199 999.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 946, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 184.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 940
USBL	-40 625
SUM KONSULENTHONORAR	-46 565

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****REHABILITERING 2022**

Olaf E. Eriksen AS, hovedentreprenør	-16 094 500
Olaf E. Eriksen AS, endringer	-891 161
4B Arkitekter AS	-319 132
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-636 969
OBOS, bistand	-8 183
St. Hanshaugen seniorsenter, leie og mat	-15 520
Lovisenberggata 4 F AS, leie parkeringsplass	-20 200
OBOS BBL, advokathonorar	-5 250
Ragn-Sells AS, container	-5 209

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -17 996 124

Drift/vedlikehold bygninger	-21 692
Drift/vedlikehold VVS	-12 286
Drift/vedlikehold elektro	-86 755
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 695
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 485
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 125
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-57 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 794
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-828

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -18 341 784**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-256 254
Renovasjonsavgift	-88 769
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-345 023

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-13 079
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 703
Driftsmateriell	-74
Vaktmestertjenester	-64 249
Renhold ved firmaer	-91 770
Snørydding	-24 729
Gressklipping	-24 702
Andre fremmede tjenester	-1 482
Kontor- og datarekvisita	-1 137
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 946
Andre kontorkostnader	-3 187
Porto	-734
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 125
Velferdskostnader	-137
Konstaterte tap	-139
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-243 842

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 683
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 106
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	407
Andre renteinntekter	21 469
SUM FINANSINNTEKTER	34 665

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-224 424
SUM FINANSKOSTNADER	-224 424

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 14

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Årsresultat garasje 2018	24 654	
Årsresultat garasje 2019	25 863	
Årsresultat garasje 2020	-93 836	
Årsresultat garasje 2021	43 995	
Årsresultat garasje 2022	-53 763	
Andel garasje		-53 087
Andel bolig		-16 770 884
SUM EGENKAPITAL		-16 823 971

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-20 480 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	123 253	
		-20 356 747
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-20 356 747

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-2 500
Skyldig arbeidsgiveravgift		-793
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-3 293

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger		-625
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-625



Firma: BS LOVISENBERGGATA 4 A-E, År: 2022, Periode: 12

	Hittil i år				
	Virkelig	Drift	Garasje	%	Rehabilitering
DRIFTSINNEKTER:					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 029 823	-2 281 521	-128 139		-632 163
ANDRE INNEKTER	12 000				
SUM INNEKTER	3 041 823	-2 281 521	-128 139		-632 163
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-34 618	30 388	4 230		
STYREHONORAR	-199 999	169 999	30 000		
REVISJONSHONORAR	-18 184	15 456	2 728		
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-91 045	77 388	13 657		
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-46 565	44 585	1 980		
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 341 784	265 013	75 238		18 001 533
FORSIKRINGER	-155 992	132 549	23 443		
KOMMUNALE AVGIFTER	-345 023	345 023			
ENERGI / FYRING	-126 692	107 688	19 004		
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-249 186	249 186			
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-243 842	230 505	13 337		
SUM DRIFTSKOSTNADER	-19 852 930	1 667 780	183 617		18 001 533
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	-16 811 107	-613 741	55 478		17 369 370
DRIFTSRESULTAT:	-15 084 534				
FINANSINNEKTE/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	34 665		-3 281		-31 384
FINANSKOSTNADER	-224 424		1 568		222 856
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-189 759		-1 713		191 472
RESULTAT	-17 000 866	-613 741	53 765		17 560 842



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8178957. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Fordeler og ulemper med varmepumpe i enkelte boenheter

Det finnes mange fordeler med å montere en luft-til-luft varmepumpe i leiligheten din, men det finnes også noen ulemper som du må være oppmerksom på. Det kreves derfor planlegging å montere varmepumpe i et sameie.

Fordeler med varmepumper i enkelte boenheter

Varmepumper er en energieffektiv løsning som gir en behagelig varme i boenheten, samtidig som du kan spare penger på strømrregningen. Dersom du bor i en leilighet med lite varmetap, kan du helt fint velge en liten og billig modell. Det er hovedsakelig eneboliger eller dårlig isolerte boliger som trenger kraftige varmepumpe.

Foruten redusert strømforbruk, finnes det også andre fordeler med å montere luft-til-luft varmepumpe i boenheten din. Varmepumpen kan brukes til å rense luften for pollen og støv, noe som er positivt for deg som sliter med allergier. Varmepumpen kan også brukes til å kjøle ned leiligheten.

Ulemper med varmepumpe i enkelte boenheter

Støy

Den største ulempen med varmepumpe i et sameie er at du fort havne i konflikt med naboer. Utedelen til varmepumpen lager lyd som enkelte kanskje oppfatter som forstyrrende.

Vanligvis varierer støynivået mellom 19 og 50 desibel, avhengig av hvor hardt varmepumpen jobber. Jo hardere varmepumpen jobber, desto mer lyd lager varmepumpen.

For å unngå støy fra utedelen er plasseringen og monteringen like viktig som å velge en støysvak modell. Man anbefales aldri å sette utedelen under eller i nærheten av et soveromsvindu da dette for de aller fleste vil oppleves som forstyrrende.

Det kan være greit å vite at plassering inne i et hjørne kan virke negativt for støynivået, da dette skaper en slags «trakt» for lyden. En vegg eller et gjerde i kort avstand inn mot varmepumpen vil kunne reflektere støyen.

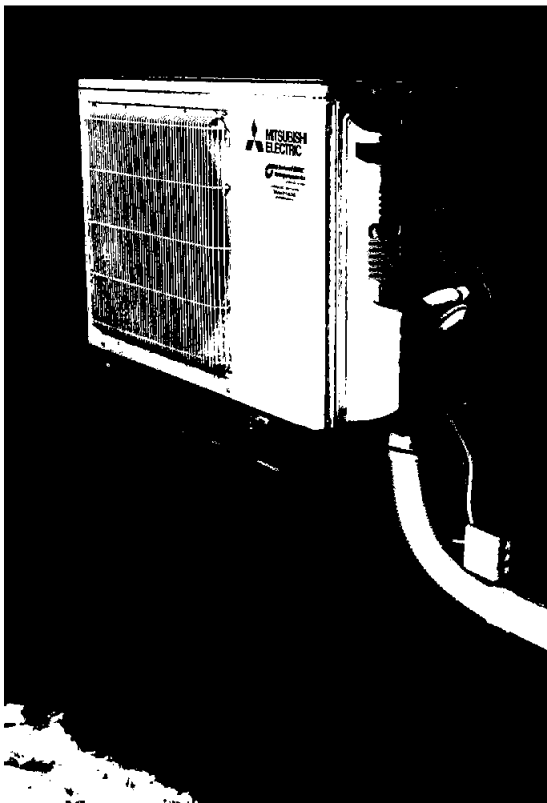
Siden utedelen vil kunne gi noe vibrasjon bør den ikke festes på en husvegg av tre – fest den i stedet på et stativ på bakken eller på grunnmuren (dersom den er høy nok.)

Du vil være pliktig til å utbedre eventuelle synlige merker på fasaden etter at du tar ned utedelen, for eksempel hvis du skal flytte eller bytte oppvarmingskilde. Siden det er membran i balkonggulvet, vil det ikke være mulig å skru fast et stativ. Her må man komme frem til en god løsning i samråd med en leverandør.

Det finnes imidlertid varmepumper med relativt stillegående utedeler. Disse varmepumpene er spesielt utviklet for dem som bor i tettbygde strøk, og de dermed passer bedre i et sameie.

Enkelte luft-til-luft varmepumper fås med nattmodus. Nattmodus er en innstilling som sørger for at utedelen lager minst mulig lyd, slik at naboene får sove i fred.

Avriming gir vann



Avrimingen om vinteren gjør at det vil renne vann fra utedelen.

Varmepumpene kjører automatisk avriming av utedelen for å unngå at den ikke blir nediset. Dette kan generere nokså mye vann, opptil et par liter i timen.

Når det er kaldt ute vil vannet som kommer fra avrimingen fryse, og det kan vokse seg store issvuller under pumpen, dersom vannet ikke ledes vekk. I verste fall – dersom pumpen ikke henger høyt nok over bakken – vil issvullen vokse opp i pumpen og forårsake skader på utedelen. Det er heller ikke heldig om isen og vannet blir liggende inntil husveggen og sørge for at den konstant får denne fukten utenfra.

Det beste er å sørge for å kjøpe med en dryppanne og rør med varmekabel i, som kan lede vannet bort fra pumpen og ut til egnet område.



Forslag til regler dersom man velger å tillate å montere varmepumper:

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

1. Utvendig støynivå (dB)
2. Leverandør
3. Utvendige mål
4. Forslag til plassering

Etter at styret har godkjent oppsetting av varmepumpe og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret. Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på seksjonseiers bekostning.

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk.
- Fastmonterte varmepumper er omfattet av støykraft etter de tekniske byggeforskriftene (TEK), og i Norsk standard 8175. Byggeforskriften setter ulike krav til støynivå for dag, natt og kveld. Siden varmepumpen ikke er avslått om natten er det nattkravet som er gjeldende. Gjeldende nattkrav er 35 dB(A), definert som lydtrykk (LpA). Det betyr at en varmepumpe ikke må forårsake større lydtrykk enn 35 dB(A) på fasader. Når det gjelder grenseverdier for innendørs er maksimalt lydtrykk fra tekniske installasjoner 32 dB(A) maks og 30 dB(A) i gjennomsnitt. Disse kravene må følges ved installasjon av varmepumpe.
- Utedelen kan medføre vibrasjonsstøy. Borettslaget godkjenner derfor ikke montering til kledning. Varmepumpen skal derfor fortrinnsvis monteres på stativ på bakken eller unntaksvis festes til grunnmur/betong hvor dette kan gjøres forsvarlig.
- Utedelen skal monteres lavt nede slik at den er minst mulig synlig.
- Utedelen skal monteres slik at luften blåses 90 grader på ytterveggen.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke står utsatt for takras.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer med avrenning av kondensvann. Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.
- Synlige rør og ledninger skal kles og males i husets farge.
- Seksjonseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
- Det er en forutsetning for styregodkjenning av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.



- Montering må ivareta sameiets vedlikeholdsansvar og ikke fordyre/forvanske adkomst til bygningsdeler som sameiet har ansvar for.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av seksjonseier.



Vedtekter for Boligsameiet Lovisenberggata 4 – A-E

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Lovisenberggata 4 A - E, org. nr. 875 610 562

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Vedtatt i årsmøte den 10.09.1991 i medhold av lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.
Sist endret på ordinært årsmøte 27.april 2022, 25.mars 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Lovisenberggata 4 A – E. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.10.1990, reseksjonert 12.09.1991.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 3 næringsseksjoner, 48 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon og på eiendommen gnr. 220., bnr. 60. i 0301 Oslo kommune. Seksjon nr 1 t.o.m. 3 er næringsseksjoner, seksjon 4 t.o.m. 52 er boligseksjoner og seksjon 53 er garasjeeksjon.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte/utleie betales et utleie-/eierskiftegebyr. Utleiegebyret fastsettes av årsmøte.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme **fram til erververen senest 10 dager** etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt. Leier plikter å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.



Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- (8) Næringsseksjone nr. 1 og 2 har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av sameiets fellesareal:
 - hellelagt uteplass på ca 50 kvm beliggende utenfor kafeterialokalet i seniorsenterets åpningstid.

Eneretten gjelder fram til april 2025 og kan ikke overføres til ny eier av næringsseksjonene ved et eventuelt salg. Når næringsseksjonene leier ut lokaler til selskapielig virksomhet, inngår ikke bruk av hellelagt uteplass og fellesområder.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4.1. Særskilte bestemmelser vedr administrasjon av garasjeseksjon nr 53 (Parkering)

(1) Organisering

Garasjeseksjon nr 53. består av 32 parkeringsplasser. Eierne av garasjeseksjonen eier tinglyste ideelle andeler i garasjeseksjonen. Den enkelte andel gir enerett til bruk av en - 1 - parkeringsplass.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike parkeringsplasser.



Garasjeseksjon nr 53 har ikke stemmerett i årsmøte.

(2) Rettslig disposisjonsrett

(a) Parkeringsplassene (de ideelle andelene) i garasjeseksjonen kan fritt leies ut eller selges ut av sameiet uten begrensninger.

(b) Alle andelseierne i garasjeseksjonen må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A- E sine vedtekter for bruk av kjelleren og for adkomst til sameiets eiendom.

(c) Enhver rettslig disponering av de ideelle andelene skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til sameiets styre og til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Seksjonseierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige seksjonseieres ideelle andeler.

(3) Vedlikehold

Styret er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeseksjon nr 53.

(4) Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, dekkes av garasjeseksjon 53, iht sameiebrøken for garasjeseksjonen. Den enkelte eier av en ideelle andel (parkeringsplass) betaler en månedlig avgift. Avgiften reguleres på samme måte som for øvrige fellesutgifter.

Inntekter og kostnader vedr garasjeseksjon nr 53 skal føres i eget underregnskap under Boligsameiet Lovisenberggatas regnskap.

De ideelle eierne av garasjeseksjon 53 (garasjeplasser) skal bla.a dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes garasjeseksjon 53 (garasjeplasser).

4.2. Særskilte bestemmelser vedr parkeringsplass på fellesareal – uten fast tildeling (Parkering)

(1) Rettslig disposisjonsrett

(a) Parkeringsplassen befinner seg på sameiets fellesareal utenfor inngangspartiet til seniorsenteret og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(b) Styret kan leie ut parkeringsplassen.

(c) Det skal utarbeides egne regler og avtale for leie av parkeringsplassen som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer. Grensene for parkeringsplassen, reglene og avtalen skal følge av vedlegg A til nærværende vedtekter.



(d) Leier av parkeringsplassen kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

(2) Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassen.

(3) Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplassen betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret på markedsmessige betingelser, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassen.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i garasjeeksjon nr 53

- (1) Eier av parkeringsplass i garasjeeksjon nr 53, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
 - j) markiser
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.



- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.



- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene.
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler



7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemet velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet beslutes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene



- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel,



men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.



- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
 - g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
 - h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - i) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.



9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.



10-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- h) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.



HUSORDENSREGLER

For

Boligsameiet Lovisenberggata 4 A - E

Vedtatt på ordinært årsmøte 25.04.23

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 08.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 08.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Utleie av næringseiendommene til for eks. Korpsøving, avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning skal varsles i forkant og ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.



Musikkøving/Oppussing/vedlikehold/ herunder hamring, boring og annet arbeid som skaper vedvarende støy skal kun skje fra kl. 08.00 og frem til klokken 19.00 på hverdager og på lørdager fra kl. 10.00 til kl. 19.00. På søndager og helligdager skal vedvarende støyende arbeider unngås.

Seksjonseier skal informere om vedvarende støy og varighet av arbeidet på Vibbo.

§ 3. Orden i fellesområdene

Ingen gjenstander tilhørende sameiere eller beboere – heller ikke sykler, sportsutstyr, leker møbler, planter og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen/oppgangene holdes ryddig og pent.

Seksjonseiere er ansvarlig for at skilt på postkasser og ringeklokker til enhver tid er oppdatert med navn på seksjonseier eller leietaker vedtatt format og utforming. Se nærmere informasjon på Vibbo.

§ 4. Parkering på uteområder

Bilparkering på uteområder er ikke tillatt. Av- og pålessing er tillatt som angitt i oppslag på uteområdene. Ved flytting og større reparasjoner som krever noe lenger parkering, skal styret kontaktes på forhånd for godkjenning. Kjøretøyer over 2 tonn er ikke tillatt på uteområdene.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.



§ 6 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

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, parabol, varmepumpe, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett



brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Ved matlaging er lufting fra leiligheten gjennom døren til inngangspartiet eller trappeoppgangen ikke tillatt.

§ 10 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
 4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Mating av fugler bør ikke skje. Det kan bidra til økte rotteplager

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene



imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Oppdragsavtale mellom sameiet Lovisenberggata 4 A-E og Torbjørn Pettersen

Oppdraget

Oppdragsavtalen gjelder styreleder verv for 1 år, med virkning fra planlagt årsmøte 25.april 2023 og til og med årsmøtet i 2024.

Innledende kommentar

Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E er et boligsameie med 48 boligseksjoner, tre næringsseksjoner og en garasjeseksjon i Oslo, Gnr 220 og Bnr 60.

Partene

Denne avtalen er inngått mellom sameiet Lovisenberggata 4 A-E, org.nr. 875610562 (som oppdragsgiver, heretter nevnt «sameiet»), og Torbjørn Pettersen, fnr. xxxxx, Gladvoll Terrasse 2, 1168 Oslo.

Oppdragets omfang

Oppdraget innbefatter normale styrelederfunksjoner. Dette omfatter hovedansvar for oppgaver som:

- Agenda og referat ifm styremøter
- Forberede og gjennomføre årsmøte
- Ivareta en sunn økonomisk drift
- Fakturahåndtering
- Løpende vedlikehold
- Oppfølging av leverandøravtaler
- Vedlikehold av arkiv på styrerommet.no
- Ansvarlig for at HMS-ansvar ivaretas
- Bidrag til å etablere en fler-årig vedlikeholdsplan for større vedlikehold for å antyde behov for fremtidig kapital
- Besvare meldinger på styrets e-post og på Vibbo etter arbeidsfordeling med øvrige styremedlemmer
- Delegering av oppgaver/ansvarsområder i samråd med styret forøvrig

Oppdragets varighet

Oppdraget starter formelt når det er gjort gyldig vedtak på et årsmøte og denne avtalen er signert. Oppdraget varer til og med gjennomføring av ordinært årsmøte våren 2024. Det er forventet en gjennomsnittlig arbeidsmengde på ca. to arbeidsdager pr. måned. Avtalen reforhandles ved valg for ny periode. Ved større avvik i arbeidsmengde skal avtalen reforhandles innen en måned etter varsel. Det aksepteres noe mer gjennomsnittlig arbeidsmengde de første månedene, og erfaringsmessig vil det også bli noe mer ifm budsjettprosessen og med forberedelser til årsmøtet.

Honorar

Avtalt årlig honorar er på kr.100 000. Honoraret innberettes og utbetales av oppdragsgiver som lønn kvartalsvis til kontonummer 6580 40 28727 for kommende kvartal. Oppdragsgiver betaler arbeidsgiveravgift.

Oppsigelse

Denne oppdragsavtale har 3 måneders gjensidig oppsigelse regnet fra den 1. dag i påfølgende måned.

Annet

Det forutsettes at sameiet har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden og at styret har adekvat bemanning.

1.april 2023,

Styremedlem

Styremedlem

Torbjørn Pettersen



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

Selskapsnummer: 2471 Selskapsnavn: Bs Lovisenberggata 4 A-E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.