NORDVIK

Colletts gate 7

4 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Colletts gate 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Vedlegg
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 5-roms med peis og balkong - Syv store vinduer med flott lysinnslipp - Bad fra 2022

Prisantydning	**8 890 000,-**
Omkostninger	**232 590,-**
Totalpris	**9 493 014,-**
Fellesgjeld	**370 424,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 765,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Colletts gate 7!

En lys og innbydende leilighet med store vindusflater og god takhøyde 2,66 meter som gir en luftig romfølelse. Leiligheten har en fin planløsning og består av entré, separat kjøkken, romslig stue med fantastisk lysinnslipp, fire gode soverom, balkong mot bakgård og bad fra 2022.

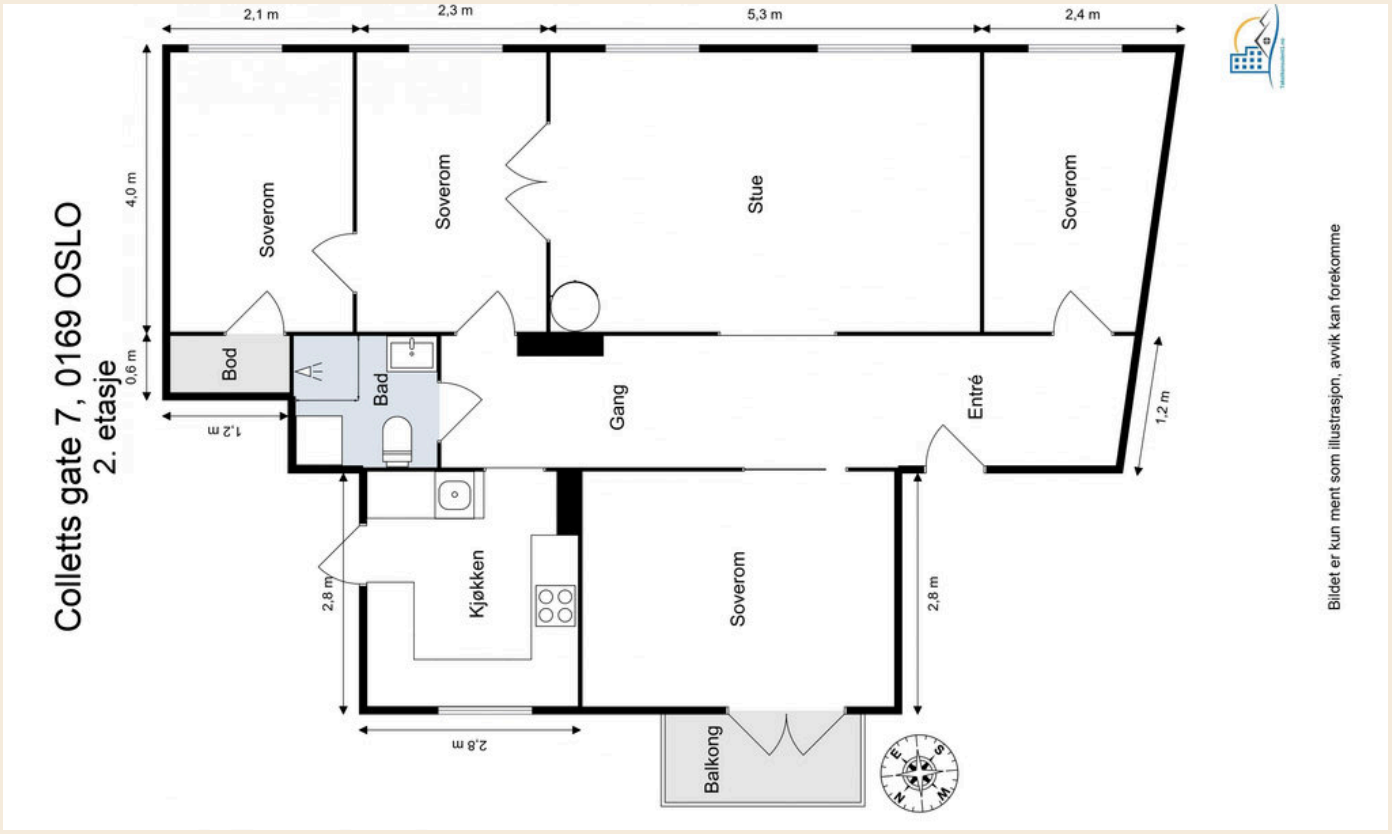
Dette er en super beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med kort vei unna leiligheten finner man flere hyggelige kaféer, restauranter, parker og dagligvarehandel.

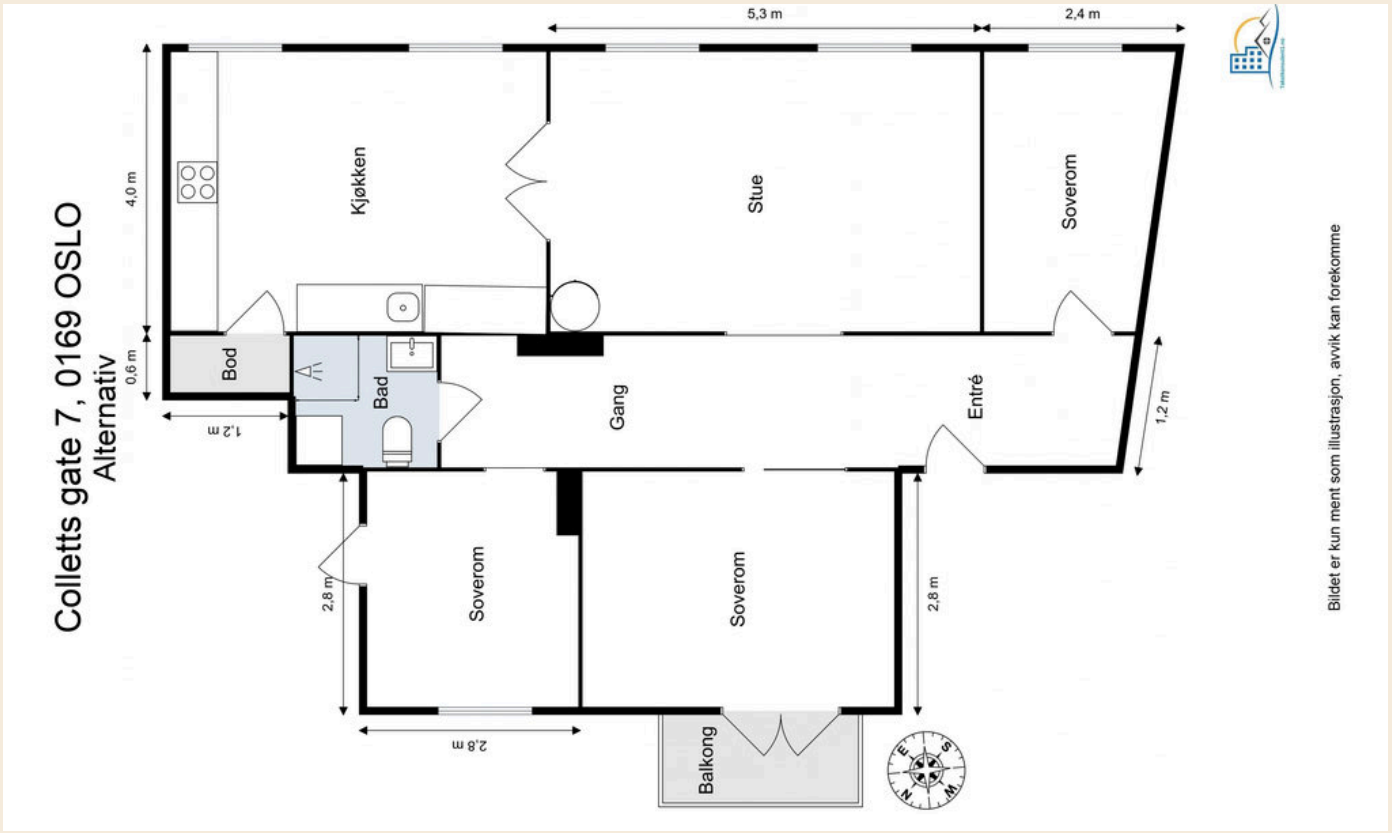
Høydepunkter:

- Store vindusflater som slipper rikelig inn med naturlig lys
- 3 kvm balkong vendt mot bakgård
- Peis som sikrer god varme på kaldere dager
- Bad fra 2022 og kjøkken fra 2015
- Vinduer fra 2017 og balkongdør fra 2021
- Fleksibel planløsning
- Rolig beliggenhet på Bislett

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 93 kvm





2. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 93 kvm












1964 PORSCHE 911 CLASSIC























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0167/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Colletts gate 7, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 28, snr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Helle Beer Urheim

Kjøpesum og omkostninger
8 890 000,- (Prisantydning)
370 424,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 260 424,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
231 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
232 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 493 014,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 506 014,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 3 kvm og ca. 3 kvm
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod med 5 kvm gulvareal
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, bad, kott, 3 soverom, kjøkken, og stue.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 3 kvm med 5 kvm gulvareal og 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 3 kvm og ca. 3 kvm.

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

Standard
Entré:
Innbydende entré med plass til lagring av yttertøy og sko. Et godt førsteinntrykk av boligen.

Stue:
En pen og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Her er det god plass til både sofa med tilhørende møblement og spisebord, perfekt for hyggelige middager og sosiale sammenkomster. Peisen bidrar med behagelig varme og skaper en lun stemning på kjøligere dager.

Separat kjøkken:
Pent kjøkken fra 2015 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl og fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er god plass til lagring i skuffer og skap. Vender mot hyggelig bakgård.

4 soverom:
Boligen har fire soverom med plass til dobbeltseng, hvor det ene er innredet som omkledningsrom.
Hovedsoverommet har også god plass til garderobeskap og har utgang til en nordvestvendt balkong på 3 kvm vendt mot rolig bakgård. De to andre rommene passer perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor.

Bad:
Flislagt og tidløst bad oppgradert i regi av sameiet i 2022. Badet har elektrisk gulvvarme og er innredet med vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning, speil med belysning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Badet har også opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS utført 2022, arbeid planlagt og gjennomført for hele sameiet samlet. Utskifting av rør og fullstendig rehabilitering av bad. I leiligheten er også lagt inn opplegg til vann i ekstra stue, for eventuell bygging av nytt og større kjøkken.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS utført 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS utført 2022.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygningen er nesten 100 år gammel. I tidligere eiertid må det nødvenddigvis har vært utført vedlikehold. Balkong er av nyere dato, etablert i forrige eiers eietid.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Bygningen er nesten 100 år gammel. I tidligere eiertid må det nødvenddigvis har vært utført vedlikehold.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Eltek, april 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? 2024. Det ble konstatert manglende fortegnelse i det nyte sikringsskapet fra 2022. Det ble utbedret i april 2026 av Bærum eltek.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv: Tidligere bad, før rehabilitering i 2022 var gammelt og utidsmessig.

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

- Nei.
- Eventuell kommentar: Kjenner ikke all historikk, bygget er fra 1929.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
- Beskriv: Det har vært feil ved det elektirske anlegget i fellesarealenes vaksekjeller, men de er utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Det er noen sprekker innvendig på murvegg i gangen som har vært uforandret i min eietid.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Sluk er nytt og velfungerende, men kan selvsagt bli tett dersom det ikke rengjøres normalt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Nei.
- Eventuell kommentar: ingen skadedyr.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Ny takstrapport utarbeides mai 2026 ifb salg

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny takst ut\tarbeides og eldre forelå ved forrige eierskifte i 2021.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ny T-banetunnell i 2035 vil antakelig gi holdeplass på Bislett.

Samsvarserklæring:

Det er ukjent om det finnes samsvarserklæring fra hele anlegget tilbake til 1999.

Dette ble nylig utført i boligen: (Bærum Eltek AS)
- Bytte to dimmere og to taklamper i stue. Rapport med avdekking i sikringsskap. Bruksanvisning til jordfeilautomater og overspenningsvern. Kursfortegnelse.

Dette ble utført arbeid ved oppussing av bad. Utført av Fagmannen AS i 2022.
- Rehab bad.
-Varmekabel , stikk for vm og stikk ved speil 2x 16 a kurser.
- 3x downlight, 2x Elko Plus.
- 16 a kurs for vvb i kjeller fra og tilkopling bereder.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

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

- Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Dører:
- Det er ingen lyd- og brannklassifisert entrédør.

Overflater:
- Det er registrert manglende gulv på soverommet samt sprekk på vegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Innvendige dører - 2:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l.

Våtrom (Overflater vegger og himling):
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Våtrom (Overflater Gulv):
- Svertesopp er registrert.

Våtrom (Sanitærutstyr og innredning):
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Våtrom (Ventilasjon):
- Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.

Kjøkken (Avtrekk):
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Peis.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 141 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 765,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån 2 448,96
Felleskostnader 5 315,74

Punktet felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, Kabel-Tv/internett, felles forsikring, diverse honorarer (forretningsførsel, styret, konsulenttjenester og revisjon), festeavgift, personalkostnader, drift og vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 052 174,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 208 695,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

skatteåret.

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Bislet Boligsameie I, orgnr. 971273887

Om sameiet
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273887.
Sameiet består av 41 seksjoner, alle med gnr. 217 og bnr, 28 i Oslo, og ligger i bydelen St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresser: Benneches gt 6, Sofies gt .27, Sofies gt. 25, Sofies gt. 23, Colletts gt 5 og Colletts gt. 7.

- Informasjon fra styret -

Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/sameiet som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?

Sameiet har ikke startet på budsjettarbeid for 2026 foreløpig og derfor kan vi ikke si noe nå om andel av fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker. På årsmøtet 2025 ble det vedtatt at branndetektorer i sameiet må skiftes ut på grunn av alder. Det arbeidet holder styret på med i samarbeid med virksomheten som skal utføre arbeid. Arbeidet vil forhåpentligvis bli utført i starten av 2026. Finansiering av dette vil være en ekstra månedlig innbetaling fra samtlige seksjoner.

Ellers er det et dreneringsprosjekt som styret arbeider med, men dette prosjektet er under forarbeid. Ny kjøper må regne med økte fellesutgifter/fellesgjeld eller kapitalinnskudd om dette blir vedtatt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal informeres om eier og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 370 424,-pr. 29.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208076264
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo 13 658 207,00
Innfrielsesdato: 28.01.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Administrasjonsavtale: Nei

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

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en sameier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208076264
Restsaldo: 370 424,27
Kapitalkostnader: 2 383,64
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 551,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 699 367.Overskuddet er ca kr 100 000 høyere enn budsjettert.

Det er lagt opp et budsjett for 2026 som budsjetterer med et overskudd på kr 371 810.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det innkalles til dugnad på våren.

Dyrehold
Vedtekter og husordensregler inneholder ingen bestemmelser om dyrehold. Iht. eierseksjonsloven §28 er dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 93034480

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 866 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette er en super beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og med nærhet til alt. Kort vei unna leiligheten finner man flere hyggelige kaféer, restauranter, vinmonopol, apotek, og diverse frisører. Det er kun 5 minutters gange til St. Hanshaugen med blant annet spesialbutikker som Gutta på Haugen og hyggelige spisesteder som Smalhans, Pascal og Åpent Bakeri. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken. Ellers kort vei til Majorstuen med Bogstadveien sine fasiliteter.

I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate med det meste av servicetilbud innen gangavstand som matvareforretningene Kiwi, Coop Extra og Coop Mega (med post i butikk), kaféer/barer som Laundromat, Godt Brød, Kaffebrenneriet, Store Stå samt apotek. Den populære restauranten St. Lars ligger i Thereses gate. Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Stensparken som er en grønn oase midt i byen, ligger rett ved leiligheten. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett utenfor har Åpent Bakeri (tidligere United Bakeries) bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Ønsker man ytterligere parktilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken.

Det er flere treningsmuligheter i nabolaget med blant annet SATS Bislett, Bislett Bad, SATS Fagerborg, Fresh Fitness og innendørs og utendørs løpebaner på Bislett stadion.

Det er et bredt kollektivtilbud i området. Trikkestoppet for linje 17 og 18 og busstopp for 21, 26 og 37 bussen ligger rett i nærheten. Det finnes gode ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov /Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Flybussen har også holdeplass rett på Sofies Plass. Ellers er det kort gangavstand til OsloMet kort vei/gode transportmuligheter til Universitetet på Blindern, Tannlegehøyskolen, BI, Veterinærhøyskolen m. flere. T-banestasjon på Majorstua og Nationaltheatret. Kort vei fra boligen ligger Colletts gate buss stopp hvor buss 37 tar deg mot Løkka eller mot Sentrum. I tillegg går flybussen fra Sofies plass.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. Flere barnehager og skoler i nærheten.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1930. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Boligen har et omkledningsrom med plass garderobeskap og annen lagring. Rommet er tidligere brukt som soverom av nåværende selger. Rommet er formelt godkjent som disp.rom (tidligere stue, vegg er flyttet og satt opp).

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

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Colletts gate 9 B - oppføring av en balkong
Saksnummer: 202511309

Benneches gate 6 - sofies gate 23 - 27 - Colletts gate 5 - 7 - Rehabilitering av 41 våtrom
Saksnummer: 202508892

Colletts gate 6 A - utskifting av avløp
Saksnummer: 202513041

Benneches gate 3 B-E - oppføring av ni balkonger
Saksnummer: 202511768

Sofies gate 29, 31, 33, 35 og 37 - bruksendring av boder på loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202513118
Tiltaket omfatter etablering av takvinduer mot gate og bakgård, samt takterrasser mot bakgård. Loftet skal innlemmes i eksisterende leiligheter i tredje etasje, og bodarealer reetableres i kjeller. Det opprettes ikke nye boenheter.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/28/38:
14.12.1929 - Dokumentnr: 900866 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 33,696
OSLO KOMMUNE HAR 1.PRIOR PANT I BYGN M/ FESTERETT
BEST. OM VARIGHET
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Prioritetsbestemmelse
Prioritet veket for nok 375.089,- m/till. til Realkreditt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1951/302514-1/105

Nye vilkår

13.05.2026 - Dokumentnr: 528770 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.12.1929 - Dokumentnr: 900866 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 33,696
OSLO KOMMUNE HAR 1.PRIOR PANT I BYGN M/ FESTERETT
BEST. OM VARIGHET
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Prioritetsbestemmelse
Prioritet veket for nok 375.089,- m/till. til Realkreditt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1951/302514-1/105

Nye vilkår

14.01.1930 - Dokumentnr: 902446 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1930 - Dokumentnr: 902447 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 217 bnr 45
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1930 - Dokumentnr: 902448 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 217 bnr 45
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1983 - Dokumentnr: 511983 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/3171
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling

av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2026

Megler
Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Colletts gate 7

Nabolaget Bislett - vurdert av 258 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	6 min 0.4 km
IIa skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	5 min 0.4 km
Heltberg Bislett	5 min

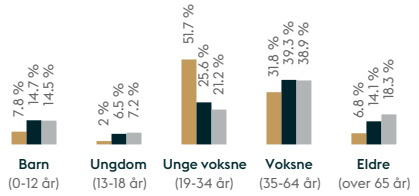
Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	1 min 0.1 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	3 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lille bislett	2 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	3 min
SATS Bislett	4 min
The Work Out	7 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Colletts gate 7 , 0169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 28, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1674 **Referansenummer:** JO5633

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1929. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Selveierleilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

En nordvestvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 2,6 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkvekshøyden ble målt til: 1,01 m.

- Det registreres noe grønske på terrassebord, dette bør rengjøres.

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett og vinylbelegg. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,66 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/ly og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres noe slitasje på en front. Dette anses som normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

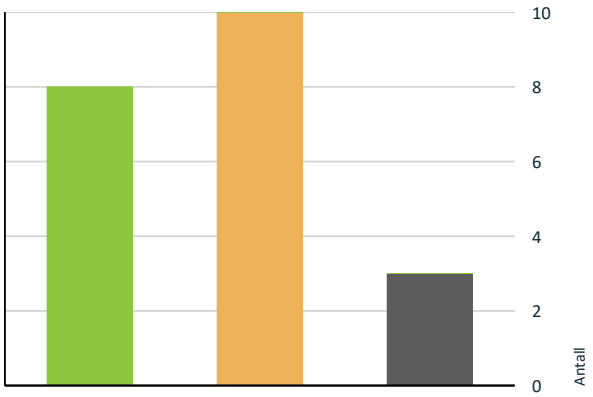
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1929

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen lyd- og brannklassifisert entrédør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør installeres lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2021.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En nordvestvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 2,6 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkvekshøyden ble målt til: 1,01 m.

- Det registreres noe grønske på terrassebord, dette bør rengjøres.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett og vinylbelegg. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,66 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende gulv på soverommet samt sprekk på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør legges nytt gulv på soverommet for å sikre tilfredsstillende bruk og komfort. Manglende gulv kan medføre økt slitasje på underlaget, redusert bokomfort og risiko for skader på underliggende konstruksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Det opplyses i tidligere prospekt at peis er installert i 2018.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører av stålkonstruksjoner med glassfelter.

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/ly og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Arbeider utført av Tore Orvei AS (Egenerklæring)

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Arbeider utført av Tore Orvei AS (Egenerklæring)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Arbeider utført av Tore Orvei AS (Egenerklæring)

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak
• Overflater må behandles.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Arbeider utført av Tore Orvei AS (Egenerklæring)



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/ly og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres noe slitasje på en front. Dette anses som normal bruksslitasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

Varmtvannstank

Beskrivelse

En varmtvannstank plassert i kjeller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ukjent om det finnes samsvarserklæring fra hele anlegget tilbake til 1999.

   Dette ble nylig utført i boligen: (Bærum Eltek AS)
   - Bytte to dimmere og to taklamper i stue. Rapport med avdekking i sikringsskap. Bruksanvisning til jordfeilautomater og overspenningsvern. Kursfortegnelse

   Dette ble utført arbeid ved oppussing av bad. Utført av Fagmannen AS i 2022.
   - Rehab bad
   -Varmekabel , stikk for vm og stikk ved speil 2x 16 a kurser.
   - 3x downlight, 2x Elko Plus
   - 16 a kurs for vvb i kjeller fra og tilkopling bereder.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det foreligger sak avsluttet fra Elvia, datert: 03.03.2023.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

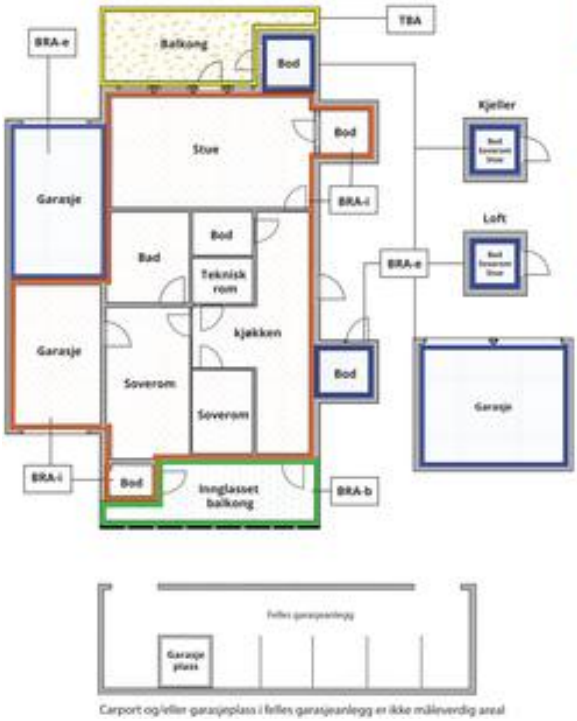
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		3		3		2	5
2. etasje	84			84	3		84
Kjeller		6		6			6
SUM	**84**	**9**			**3**	**2**	**95**
SUM BRA	**93**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etasje	Entré, bad, kott, 3 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5 m².
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 3 m² og ca. 3 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Helle Beer Urheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	28		38	1867 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Colletts gate 7

Hjemmelshaver
Oslo kommune. Helle Beer Urheim (Gjelder feste)

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
BISLET BOLIGSAMEIE I	86 / 3171	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	971273887

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 20 551 31.12.2025	Kr. 411 432 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93034480			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0167/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Colletts gate 7, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Helle Beer Urheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93034480
Forsikret i: Gjensidige Forsikring AS

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS utført 2022, arbeid planlagt og gjennomført for hele sameiet samlet. Utskifting av rør og fullstendig rehabilitering av bad. I leiligheten er også lagt inn opplegg til vann i ekstra stue, for eventuell bygging av nytt og større kjøkken.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS utført 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS utført 2022

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygningen er nesten 100 år gammel. I tidligere eiertid må det nødvenddigvis har vært utført vedlikehold. Balkong er av nyere dato, etablert i forrige eiers eietid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygningen er nesten 100 år gammel. I tidligere eiertid må det nødvenddigvis har vært utført vedlikehold.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Eltek, april 2026 Fagmannen AS 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024. Det ble konstatert manglende fortegnelse i det nyte sikringsskapet fra 2022. Det ble utbedret i april 2026 av Bærum eltek.

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

Nei

---

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

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere bad, før rehabilitering i 2022 var gammelt og utidsmessig.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke all historikk, bygget er fra 1929

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært feil ved det elektirske anlegget i fellesarealenes vaksekjeller, men de er utbedret. Ved elsjekk 2023 ble det registrert at kursfortegnelsen i det nye sikringsskapet manglet. Avviket er lukket i 2026 av Bærum eltek.

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

Ja

Beskriv: Det er noen sprekker innvendig på murvegg i gangen som har vært uforandret i min eietid.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Sluk er nytt og velfungerende, men kan selvsagt bli tett dersom det ikke rengjøres normalt.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: ingen skadedyr

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ny takstrapport utarbeides mai 2026 ifb salg

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny takst ut\tarbeides og eldre forelå ved forrige eierskifte i 2021.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny T-banetunnell i 2035 vil antakelig gi holdeplass på Bislett.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er aktuelt å pusse opp trappegang.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0167/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Helle Beer Urheim	**2026-05-18**

Identifikasjon

Helle Beer Urheim

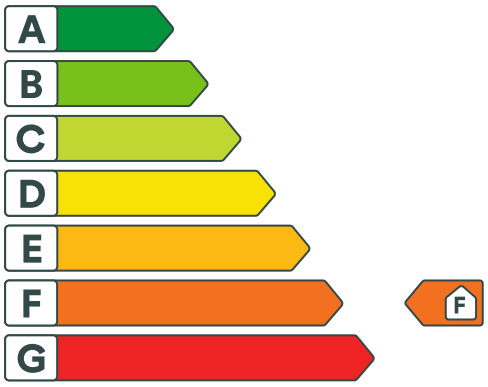
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Colletts gate 7, 0169 OSLO**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291623**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80528965**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **38**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1929**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **246,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 170 kWh**



Colletts gate 7, 0169 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

BISLET BOLIGSAMEIE I

41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

VEDTEKTER

Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 22. august 1990
Endret i 1993.
Endret § 8 på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret §§ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12 og satt inn 100 (ny) på ordinært sameiermøte 20. april 1999.
Endret §§ 5 og 12 på ordinært sameiermøte 11. april 2000.
Endret §§ 6, 7 og 11 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret 1. ledd i § 6 på ordinært sameiermøte 18. mars 2002.
Endret § 8 og § 12 på ordinært sameiermøte 18. mars 2003.
Endret § 11annet punktum på ordinært sameiermøte 9. mars 2005
Endret § 5 annet punktum på ordinært sameiermøte 23. februar 2012
Endret § 2, 5. avsnitt av ordinært sameiermøte 17.03.2016
Endret § 5 første avsnitt siste setning av ordinært sameiermøte 26.04.2021
Lagt til § 14 på ordinært sameiermøte 26.04.2021

---

§ 1 Sameiets navn er Bislet Boligsameie I. Sameiet omfatter 41 eierseksjoner i eiendommene Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25 og 27 samt Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

§ 2 Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til sameiermøtet skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Det ordinære sameiermøtet skal:
a) behandle styrets årsberetning.
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år.
c) behandle styrets forslag til budsjett.
d) andre saker som er nevnt i innkalling.
e) velge styremedlemmer, varamedlemmer og revisor (statsautorisert eller registrert).

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 3 Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal skje skriftlig og med varsel på minst 3 dager.

Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallingen.

§ 4 Sameiermøtets myndighet.
Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Vedtak som krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftens størrelse må ansees for vesentlige.
2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor Sameiet.
5. For øvrig henvises det til § 30 i eierseksjonsloven.

---

§ 5 Sameiet ledes av et styre på tre faste medlemmer samt to varamedlemmer som velges for to år ad gangen. Styreleder velges separat. Styreleder samt ett fast medlem og ett varamedlem velges hvert odde år, mens ett fast medlem og ett varamedlem velges det annet år.

Sameiermøtet velger også en valgkomité på to personer. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til styrevervene (styreleder, styremedlem og varamedlem) som skal besettes på neste sameiermøte.

§ 6 Styrets oppgaver, myndighet og representasjon.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Videre skal styret sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, herunder ivaretakelse av HMS-ansvaret, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret har myndighet til å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre ansatte, gi instruks for dem og fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møtelederens stemme utslaget.

Styret representerer sameierene og forplikter dem ved underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan gi prokura.

§ 7 Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon.
Sameierne og leietager(e) plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet.

Ved bortleie av seksjon skal eier(e) av seksjonen påse at leietager(e) gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler.

Eieren skal meddele skriftlig om leietager(e) sitt navn og sin egen nye adresse eller c/o adresse til styret og forretningsfører.

§ 8 a) Innvendig vedlikehold av bruksenhet påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for dennes regning. Dette inkluderer også innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare verdien av sameiets eiendom, kan eierseksjonsloven § 26 (Pålegg om salg) og § 27 (Fravikelse) komme til anvendelse.

Seksjonseieren plikter videre å sørge for at seksjonen til enhver tid er tilstrekkelig oppvarmet slik at frostspregning unngås. Seksjonseier/leietager plikter å la arbeid i seksjonen vedrørende VVS-anlegget, det elektriske anlegget og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte entreprenører med ansvarsforsikring.

Seksjonseier skal påse at bruksenheten har nødvendig brannslukkingsutstyr og røykvarsler(e), samt at det foretas kontroll av dette utstyret, i henhold til de enhver tid gjeldende myndighetskrav/lover/forskrifter og eventuelle krav i sikkerhetsforskrifter i sameiets forsikring.

Alle egenandeler eller reparasjonskostnader som måtte bli påført sameiet som følge av at seksjonseier ikke har påsett at betingelsene i § 8a er oppfylt, vil bli belastet seksjonseier.

b) Alle skader som den enkelte seksjonseier mener at sameiets forsikringsselskap skal dekke, skal meldes til forretningsfører uten unødvendig opphold og skal ha vedlagt en skademelding hvor det også fremgår hvorfor sameiets forsikringsselskap skal dekke skaden.

Eventuelle bygningsmessige skader og erstatning på grunn av feil, dekkes i henhold til sameiets til enhver tid gjeldende forsikringsbevis med eventuelle angitte spesifikasjoner og eventuelle særvilkår.
Ved slike skader og erstatning for slike feil som dekkes av sameiets til enhver tid gjeldende forsikringspolise, så vil sameiet dekke eventuell egenandel med unntak for de tilfeller skaden eller feilen skyldes uaktsomhet fra den enkelte seksjonseier eller noen som har lånt eller leiet seksjonen eller andre som kan identifiseres med seksjonseier. I de sistnevnte situasjoner har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følger av skaden dekket av den relevante seksjonseier.

Inventar og løsøre i den enkelte seksjon, dekkes ikke av sameiets gårds- og husforsikring.

§ 9 Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 10 Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26 (Pålegg om salg) og § 27 (Fravikelse).

§ 11 Utlignet andel av Sameiets fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned. Ved forsinket betaling av fellesutgifter eller andre fordringer påløper forsinkelsesrenter med den til enhver tid gjeldende sats etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. fra forfall og til betaling skjer. For utestående saldoer eldre enn 2 måneder vil sameiet via forretningsfører sende påkrav, og inkasso blir oversendt til advokat.

§ 12 a) Fellesutgifter og inntekter
Utgifter beregnes ut fra budsjett og fordeles på lik linje med inntekter og formue, etter sameierbrøk.

b) Seksjoner med franske balkong dører mot bakgård
Alle kostnader i forbindelse med utbygging, endring av fasade, myndighetsrelaterte kostnader og vedlikehold skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Dersom installasjonen (så vel utvendig som innvendig) på den enkelte seksjon påfører sameiets fellesareal skader ved utbygging, bruk og vedlikehold, skal alle slike kostnader dekkes av eieren av seksjonen.

BISLET BOLIGSAMEIE I

41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

VEDTEKTER

Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 22. august 1990
Endret i 1993.
Endret § 8 på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret §§ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12 og satt inn 100 (ny) på ordinært sameiermøte 20. april 1999.
Endret §§ 5 og 12 på ordinært sameiermøte 11. april 2000.
Endret §§ 6, 7 og 11 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret 1. ledd i § 6 på ordinært sameiermøte 18. mars 2002.
Endret § 8 og § 12 på ordinært sameiermøte 18. mars 2003.
Endret § 11annet punktum på ordinært sameiermøte 9. mars 2005
Endret § 5 annet punktum på ordinært sameiermøte 23. februar 2012
Endret § 2, 5. avsnitt av ordinært sameiermøte 17.03.2016
Endret § 5 første avsnitt siste setning av ordinært sameiermøte 26.04.2021
Lagt til § 14 på ordinært sameiermøte 26.04.2021

---

§ 13 For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov av 23 mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).

§ 14 Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

---

Oslo, 23. februar 2012
7430 Bislet Boligsameie 1

BISLET BOLIGSAMEIE I

41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

ORDENSREGLER

Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret punkt 3 på ekstraordinært sameier møte 20.9.1993.
Endret på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret punkt 1 og satt inn nytt punkt 12 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret av ekstraordinært sameiermøte 08.10.2015.

---

1. GENERELT

Sameiermøte kan vedta endinger av disse ordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ordensreglene inneholder så vel plikter som rettigheter. Den enkelte sameier/leietager er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.

2. EIERSEKSJONER

Eierseksjonene og fellesarealene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for naboer/sameiet.

3. LOFT-OPPGANGER-KJELLERGANGER-FELLESROM-TRAPPEROM

Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander utenom egne boder på loft, eller i kjeller. Sykler, kjelker, ski, barnevogner og lignende kan plasseres i kjeller. Sykler skal ikke stå ute i vinterhalvåret.

4. GÅRDSPLASS-BANKEPLASS-SØPPELHUS

Gårdsplassen, beplantninger, møblering, lekeapparater osv. er et felles ansvar og skal behandles deretter. Fotball, rullebrett, køllespill, sykling og lignende er ikke tillatt *(unntak for barn under 10 år).*

Sykler skal settes i stativ på gårdsplass. Det er ikke tillatt å sette sykler ved hovedinngang.
Parkering, vask, reparasjoner o. l. av motorkjøretøyer og tilhengere o. l. er ikke tillatt kun nødvendig inn– og utkjøring, hvor stor forsiktighet bør utvises.

Normalt skal det være ro på gårdsplassen kl. 2200.

Bankeplass skal ikke benyttes på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.
Alt skal være fjernet kl. 1800 dagen før forannevnte dager.

Søppelhus: Søppel skal kun legges i containere tilhørende Renholdsverket. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel andre steder, uansett tid og sted. Renholdsverket tar **kun** med det som er lagt i containerne.

5. FELLESOMRÅDER FORØVRIG

Sameiets fellesområder med plener, busker, beplantninger, bed og utstyr skal behandles omsorgsfullt og ved bruken skal det utvises alminnelig orden og renslighet.

Når barn leker, har foreldre et spesielt ansvar for å påse at barn viser forsiktighet. Eventuell opprydding påhviler foreldrene.

6. BRUK AV ELEKTRISITET

Unødvendig bruk av elektrisitet skal unngås (trappeoppganger, kjeller, loft).

7. JERNPORT OG INNGANGSDØRER TIL GÅRDSPLASS

Det henstilles til alle å sørge for at jernporten og dørene mot gårdsplassen holdes lukket og låst til enhver tid. Barn som har nøkler bør informeres. Det vil sikre eiendommen mot uvedkommende. *(Vis hensyn – lukk porten forsiktig igjen).*

8. HEISER

Brukere av heisene skal utvise forsiktighet og sørge for at heisene ikke blir brukt ufornuftig eller med for stor belastning, og påse at intet faller ned i bunnen av sjakten. Hvis så skjer, skal den ansvarlige selv sørge for rengjøring av sjakten. Heisene må ikke benyttes etter kl. 2100 av hensyn til øvrige beboere i oppgangen.

Oslo, 28. april 2001
7430 Bislet Boligsameie 1

BISLET BOLIGSAMEIE I

41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

ORDENSREGLER

Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret punkt 3 på ekstraordinært sameier møte 20.9.1993.
Endret på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret punkt 1 og satt inn nytt punkt 12 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret av ekstraordinært sameiermøte 08.10.2015.

---

9. VASKERI-RULLE-TØRKEROM

Vaskeliste vil være satt opp på døren til vaskeriet.

Til hver periode står vaskeri, rulle- og tørkerom til brukerens disposisjon, dvs. at ved periodens slutt skal alt tøy være fjernet fra disse rom. Rommene skal være ryddet, lyset slukket, dører låst. Når bruker noterer seg for vaskeperiode, må tiden overholdes, av hensyn til andre brukere. Det er ikke tillatt å skrive seg på for mer enn en periode av gangen.

Alle maskiner skal brukes med fornuft. Følg de instrukser/regler som finnes i vaskeriet. Er man i tvil, kan vaktmester forespørres.

10. ANSVAR-ERSTATNING

Sameier/leietager kan holdes ansvarlig/erstatningspliktig for skader som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene, brannforskrifter, uforsiktig eller feilaktig bruk av Sameiets maskiner, heiser, utstyr, materiell o.l.

Sameier er ansvarlig for sin husstand/leietager eller andre som han har gitt adgang til sin leilighet. Sameier bør melde fra om skader eller forhold han oppdager som angår sameiets fellesansvar.

Ved hensetting av private saker som møbler, kasser, kartonger, søppel osv. utenom egne boder - også utomhus – vil det bli gjort henvendelse muntlig eller skriftlig. Dersom dette ikke fører frem innen en rimelig tid, har styret rett til å fjerne dette på vedkommendes regning.

Samme forhold gjelder parkering av kjøretøyer og tilhengere.

11. RO OG ORDEN

Det skal være ro i leilighetene (eierseksjonene) fra kl. 2300 til kl. 0600 på hverdager og fra kl. 2300 til kl. 1300 på søndager og helligdager samt på offentlige høytidsdager.

12. NAVNSKILT

Postkasser skal ha eiers navn (eventuelt den ansvarlige leietager). Bebos leiligheten av flere, skal post til disse adresseres med c/o, samt den ansvarlige leiers navn. (*Dette for å unngå et virvar av lappesystem*).

Ringeapparater skal ha eiers navn (eller den ansvarlige leietager). Det er kun tillatt med godkjente navnskilt som må bekostes av eier/leietager.

Unnlater eier/leietager innen rimelig tid å etterkomme ovennevnte skilting, vil styret gå til innkjøp av nødvendige skilter på eier/ansvarlige leietagers bekostning.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7430
BISLET BOLIGSAMEIE I

Velkommen til årsmøte i BISLET BOLIGSAMEIE I

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:

30. april 2025 kl. 18:00, By- og Bygdelagsforbundet - Benneches gt. 4, 0169 Oslo .

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av ordstyrer
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av de stemmeberettigede
6. Styrets beretning for styreperioden.
7. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for 2024
8. Behandle styrets forslag til budsjett 2025
9. Fastsettelse av honorarer for styreperioden
10. Valg av styremedlemmer
11. Nedbetaling av lån- Orientering - Plan - Finansiering
12. Brannvarslingssystemet-Detektorer 16år-Orientering-Plan-Finansiering
13. Drenering - Orientering - Plan - Finansiering
14. Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

Med vennlig hilsen,
Styret i BISLET BOLIGSAMEIE I

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å godkjenne møteinnkallingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 3

Valg av ordstyrer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtet må ha en ordstyrer.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine K. Foss som ordstyrer

Forslag til vedtak

Som ordstyrer ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som protokollfører.

Årsmøteprotokollen trenger en eier til å signere protokollen sammen med møteleder! Er det noen som melder seg?

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Allvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 5

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Styrets beretning for styreperioden.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bli overordnet gjennomgått på årsmøtet. I vedlegg fremkommer styrets beretning i sin helhet.

Forslag til vedtak

Det kreves ingen avstemming for styrets beretning.

Vedlegg

1. Sak 6 Styrets beretning for styreperioden.pdf

Sak 7

Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av regnskapsoversikt for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Styrets regnskapsoversikt for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

2. 7430 Årsregnskap 2024.pdf

3. Oppdragsavtale 2025 s.7430.pdf

Sak 8

Behandle styrets forslag til budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I vedlegg fremkommer styrets forslag til budsjett 2025.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til budsjett 2025.

Vedlegg

4. Sak 8 Behandle styrets forslag til budsjett for 2025.pdf

Sak 9

Fastsettelse av honorarer for styreperioden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [85000] i samsvar med vedtak av budsjett 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse på kr 85000,- for styreperioden godkjennes i samsvar med vedtak i budsjett 2024

Sak 10

Valg av styremedlemmer

Styreleder velges separat.

Styremedlemmer: 2

Varamedlem: 1

Roller og kandidater

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

- Gunnar Erichsen
  Stiller på valg som styreleder for 1 år.

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

- Stine K. Foss
  Stiller på valg som styremedlem for 1 år
- Trine Klykken
  Stiller på valg som styremedlem for 1 år.
- Trond Valldal
  Stiller på valg som styremedlem for 1 år?

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

- Anine Huseby Haug
  Stiller på valg som varamedlem for 1 år.

Sak 11

Nedbetaling av lån- Orientering - Plan - Finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at sameiet i fellesskap vurderer alternative modeller for felles nedbetaling av fellesgjeld, i stedet for å åpne for individuelle nedbetalingsavtaler.

Forslag til vedtak

Styret foreslår ekstraordinær nedbetaling i fellesskap.

Vedlegg

5. Sak 11 Nedbetaling av lån-Orientering-Plan-Finansiering.pdf

---

Sak 12

Brannvarslingssystemet-Detektorer 16år-Orientering-Plan-Finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

I årskontrollen 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer følgende:

Alle detektorer fra 2009 er utgått på dato.

Disse bør utbedres, kan forkomme feilalarmer etc. i verste fall ingen alarmer eller blir tregere i henhold til varsling – levetid 12-14år. Detektorene i sameiet er 16 år i 2025! I vedlegg fremkommer saken i sin helhet.

Forslag til vedtak

Styret foreslår en ekstra månedlig innbetaling fra sameierne for å skifte ut alle detektorene samlet for at sameiet kan ta høyde for kostnader som ikke inngår kostnadsoverslag. Fristen for innbetaling og utbedring foreslås eksempel senest 30.10.2025 for innbetaling og utbedring så snart entreprenør har mulighet. Styrets anbefaler sameiermøtet å velge det laveste kostnadsoverslaget.

Vedlegg

6. Sak 12 Brannvarslingssystemet-Detektorer 16år-Orientering-Plan-Finansiering.pdf

---

Sak 13

Drenering - Orientering - Plan - Finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har jobbet videre med å innhente informasjon og et prisoverslag for hva det vil koste å drenere rundt sameiet utvendige vegger (ikke bakgård). Vi har snakket med to entreprenører og huseiernes landsforening for å få en vurdering av når bør man ta tak i problemet og hva vil det koste. Alle tre aktører gir oss tilbakemelding at vi har klare problemer med drenering og at jo lengere vi venter jo dyrere vil det bli å gjøre noe med det. Styret ser av tidligere styreprotokoller at setningsskader / drenering har vært et tema som er blitt tatt opp helt siden 1987-1991, da styret har kommentert både gulv i S23 og avskalling av maling /murpuss rundt inngangspartiet i S27, men at det ikke er blitt tatt tak i problemene.

I vedlegg fremkommer saken i sin helhet.

Forslag til vedtak

Styret ønsker innspill fra seksjonseierne for hvordan vi kan finansiere et slikt prosjekt. Øremerke midler til sparing over tid gjennom felleskostnadene? Ekstraordinære innbetalinger hvert år i 3 år? Låne deler eller hele beløpet? I stedet for å gjøre en ekstra ordinær innbetaling på lånet vi har i dag, går beløpet til drenering neste vår?

Vedlegg

7. Sak 13 Drenering - Orientering - Plan - Finansiering.pdf

Sak 14

Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

Forslag fremmet av:
Jon Caspar Molland Leknes

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt tre eposter fra en seksjonseier.

Det fremkommer forslag i alle tre epostene. Epostene fremkommer i vedlegg i sin helhet.

Styrets innstilling

Forslag vedtak

Styret ber sameiermøtet å avvise saken og forslagene i sin helhet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Flertallets (U)rett, juridisk assistanse
- Mot Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. - Det burde kreves eks 80% flertall når en krever alles aksept av store investeringer (beløp spesifiseres), og hvordan kostnadsbyrden fordeles - Det kunne vært avsatt midler som et mindretall kan trekke fra når en går inn i juridiske vanskelige områder, for å sikre av et mindretall ikke blir spist at dem som skjuler seg bak et flertall. Et mindretall burde ha like rettigheter til felles midler for juridisk støtte som flertallet og styret. - En burde aldri vedta slike omfattende beslutninger uten at alle har hatt mulighet til å ytre seg på et fysisk allmøte. Aldri bare online hvor motargumenter til styre "forsvinner". Uansett.

2. - Forslag; For å beskytte minoriteten burde den ha like rettigheter til å benytte fellesskapets midler til å forsvare sin posisjon juridisk.

3. "Forslag: I den grad styret bruker juridisk bistand til å underbygge sine forslag, har en trolig beveget seg inn i en juridisk gråsone som kan medføre at styret prøver å få aksept for forslag som kan forfordele noen eiere på bekostning av andre. I slike situasjoner burde de som ønsker det, ha lik rett til å trekke av fellesskapets midler for å sikre at sine juridiske retter blir ivaretatt på lik linje med alle andre. Dette vil mao fungere som en sikkerhetsventil for at et mindretall ikke blir overkjørt av et flertall som kan bruke fellesskapets midler til å fremme sin sak, sine ønsker. Det kunne eksempelvis være begrenset oppad til et fast bestemt beløp."

Vedlegg

8. Sak 14 Flertallets (U)rett-juridisk assistanse.pdf

SAK 6 Styrets beretning for styreperioden

Flertallskrav: Det kreves ingen avstemming for styrets beretning.

Beskrivelse
Styrets beretning i styreperioden vil bli overordnet gjennomgått på årsmøtet.

Styret og varamedlem i styreperioden 06.06.2024 -30.04.2025
På ordinært årsmøtet den 6. juni 2024 ble følgende personer valgt:

Styreleder	Gunnar Erichsen, Sofies gate 27. Men varighet ett år frem til ordinært årsmøte 2025.
Styremedlem	Trine Klykken, Sofies gate 25. Med varighet ett år frem til ordinært årsmøte 2025.
Styremedlem	Stine K. Foss, Sofies gate 23. Med varighet ett år frem til ordinært årsmøte 2025.
Varamedlem	Anine Husebye Haug, Colletts gate 5. Med varighet ett år frem til ordinært årsmøte 2025.

Styret har bestått av to kvinner og en mann. En kvinne har vært varamedlem. Sameiet forskjellsbehandler ikke kvinner eller menn på grunn av kjønn ved valg.

Generelle opplysninger om Bislet Boligsameie I
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273887.
Sameiet består av 41 seksjoner, alle med gnr. 217 og bnr, 28 i Oslo, og ligger i bydelen St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresser: Benneches gt 6, Sofies gt .27, Sofies gt. 25, Sofies gt. 23, Colletts gt 5 og Colletts gt. 7.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

På Vibbo.no finnes informasjon om boligsameiet og boforhold. Her fremkommer oversikt over bolig og annen nyttig informasjon fra styret, temaer, vedtekter, ordensregler, årsberetninger og protokoller, utveksling av kommunikasjon mellom beboer og styret.

Ny(e) sameier(e) i styreperioden
Seksjon 12 i Sofies 27.
Seksjon 32 i Colletts gt. 5. Denne seksjonen har blitt solgt/kjøpt 2 ganger.

På vegne av BBS I ønsker styret ny(e) eier(e) velkommen.

Ansatte
Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsfører og revisor i styreperioden
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Revisor: BDO AS.

Andre tjenesteytelser
Forsikring – Gjensidige Forsikring AS.
Strømavtale – Wattn AS.
Data/nettverk - system – Nextgentel AS.
Vaktmestertjenester og renhold. Karlsens Vaktmestertjeneste AS.
Skadedyrkontroll- Pelias AS. Samarbeidspartner via Karlsens Vaktmestertjenester AS.
Brannvarslingssystem- Honeywell Life Safety AS.
Kontroll/vedlikehold av brannslukkeapparater i fellesarealer. Firesafe AS.
OBOS Bank.

Sameiet avsluttet en avtale i november 2024 med Rentokil AS vedrørende skadedyrkontroll og etablerte en ny avtale med Pelias AS, som er samarbeidspartner med Karlsens Vaktmestertjenester AS.

Andre medlemskap
Styret har meldt inn sameiet i Huseierne i begynnelsen av 2025.

Styrets arbeid i styreperioden

I styreperioden har det vært avholdt 8 styremøter og behandlet 14 saker. Flere av sakene har bestått av flere underpunkter.

Styret har ikke gjennomgått sameiets vedtekter og fremmet forslag til endring av vedtektene til sameiermøte 2025, da sameiets vedtekter viser til feil eierseksjonslov. Dette må utføres over tid.

Kommunikasjon/info
Styret har sendt ut informasjon til eiere/beboere i styreperioden på Vibbo (digitalt) og satt opp informasjonsskriv/påminnelser/varsler i fellesareal inn og ute. Styret har også sendt ut informasjon via Facebook.

Styret har sendt ut informasjonsskriv om funksjoner i styret i juni 2024 og disse er satt opp på oppslagstavle i oppgangene, informasjonsskriv med sommerhilsen fra styret i juni 2024, informasjonsskriv til eiere/beboere om at julen nærmer seg – en hilsen fra styret i desember i 2024 og sendt melding om vintertiltak i sameiet i januar 2025.

Videre så fremkommer informasjonsskriv/påminnelser/varsler under aktuelle avsnitt i beretningen/styrets arbeid i styreperioden.

Økonomi-regnskapsoversikt 2024, forlag til budsjett 2025, samt revisors beretning for årsmøtet
Regnskapsoversikt 2024.
Styret har hatt møte med forretningsfører i førte halvdel av april 2025 vedrørende gjennomgang av regnskapsoversikten for 2024. Styret signerte under balansen for 2024.

Styrets forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for år 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultatregnskapet og balansen for år 2024 vil bli behandlet i egen sak under årsmøtet 2025.

Styret foreslår at resultat for år 2024 overføres til egenkapital.

Revisors beretning til årsmøtet
Vedlagt i innkalling til årsmøte 2025.

Styrets forslag til budsjett 2025
Styret har hatt møte med forretningsfører i oktober 2024 om informasjon og veiledning i bruk av OBOS Eiendomsforvaltnings AS sitt økonomisystem for budsjettregistering. Samt utveksling erfaringstall og estimat på driftskostnader/sum innbetalinger i forslag til budsjett 2025.

Styret har hatt møte i november 2024 med innleggelse av driftskostnader og sum innbetalinger i budsjett registering i forslag til budsjett 2025. Basert på budsjettet fra 2024, erfaringer fra økonomien i sameiet frem til oktober 2024 og økning av kostnader fra tjenester i samfunnet.

Forslaget til budsjett 2025 bli behandlet under egen sak på årsmøtet 2025.

Styret sendte ut følgende melding til alle seksjonseiere i desember 2024:
-Om økning av sum innbetaling per måned fra og med januar 2025.
-Om veiledningstekst på fakturaer mottatt fra OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I januar 2025 la styret ut TEMA om utvalgte utgifter 2025 på VIBBO, fordi dette har noen sameiere hatt ønske om.

Styret vil fremme sak til behandling på årsmøtet 2025 om nedbetaling av lån over tid i og med lånets størrelse og løpetid vil begrense sameiets handlingsrom for sameiet for lang tid fremover.

HMS (Helse- Miljø og Sikkerhet) i styreperioden
Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Styret har ikke fått gjennomgått og revidert HMS rutiner. Men har fulgt opp årlige avtaler og sendt ut meldinger, satt opp påminnelser, laget temaer og satt opp varslinger og satt opp brukerveiledninger.

Drift og vedlikehold i styreperioden
Styret har via vaktmestervirksomheten fått utført støvsuging av kjeller(e) i månedsskifte september/oktober 2024.

I tillegg til vaktmestertjenester så har styret bidratt.
Fellesareal ute:
Styret har bidratt innimellom, uten invitasjon om dugnad, med å fjerne ugress og døde/råtne grener i hekk i Sofies gate 27-23 frem til hjørne Sofies gate og Collettsgate 5. Styret fikk fjernet dette ved bruk av stor Isekk i august 2024.
I november 2024 raket styret gresset i bakgården og kappet en del busker i bakgården mot nabosameiet, fordi busker hadde vokst betydelig. Dette ble fjernet ved bruk av Isekk.

Styret har også bidratt med gressklipping, fjerne ugress med kantklipper ved alle inngangspartier og langs vegger og mur på utsiden noen ganger.

Brannvern:
Styret sendte ut informasjonsskriv alle om kontroll av brannvarslingsanlegget, samt at det ble satt opp påminnelse om kontrollen på oppgangsdører og bakdører noen dager før kontrollen
Årlig kontroll og test av brannvarslingsanlegg ble utført av Honeywell/Eltek i 5. august 2024.

I rapporten fra årskontrollen 5. august 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer det at alle detektorene i sameiet viser rødt i diagram. -2009 er utgått på dato. Disse bør utbedres, kan forkomme feilalarmer etc. i verste fall ingen alarmer eller blir tregere i henhold til varsling – levetid 12-14år. Detektorene i sameiet er 16 år i 2025!

Styret vil fremme sak om ovennevnte til behandling på årsmøtet 2025.

I november 2024 sendt styret ut melding til alle om påminnelse om røykvarslerens dag 1. desember. Bytte av batterier i seksjonens egne røykvarslere, ikke sameiets detektor da den er uten batteri.

I desember 2024 sendt styret ut melding til alle om å holde rømningsveier frie for gjenstander. Baktrapper og hovedoppganger er ikke en lagerplass! Allikevel er det lagret ting og tang i rømningsveier. Spesielt i baktrapper. Dette er dessverre ett gjentagende hendelse i sameiet der styret oppfatter at beboere ikke tar sikkerhet med hensyn på fri rømningsvei på alvor. Vi er avhengig av hverandre for at vi selv tar sikkerhet på alvor og for våre naboer i oppgangen. Vi må bli flinkere til å holde rømningsveiene fri for gjenstander – ellers må styret få fjernet alt med bistand fra vaktmestervirksomheten, og det vil medføre økte kostnader for sameiet.

Styret sendte informasjonsskriv til alle om kontroll av brannvarslingsanlegget i januar 2025, samt at det ble satt opp påminnelse om kontrollen på oppgangsdører og bakdører noen dager før kontrollen.
Den årlig kontroll og test av brannvarslingsanlegg ble utført den 31. januar 2025 av Honeywell Life Safety AS.

Etter sommeren i 2024 ble styret ble styret informert av seksjonseier(e) i Benneches gt 6 om på piperøyk trekker ned i seksjoner ved fyring i seksjon(er), men også når det ikke har blitt fyrt i vedovn/peis. Styret tok kontakt med feieetaten i kommunen på ettersommeren 2024 og fikk beskjed om at de ville komme på besøk, men det var for varmt ute og vi må vente til det blir kaldere. I desember 2025 fikk sameiet besøk av feieetaten.
Det ble konstatert trekk (i riktig retning) i pipen både fra luke i kjeller og på loft. Men låsemekanismen til feieluken i kjeller var ødelagt og lot seg ikke lukke/låse. Feieluken på loft var løsnet og det var sprekker i muren rundt feieluken. Samt at det ble konstatert at to etasjer ikke har ventilasjonsrist i vindu-rammene på utsiden, samt at det manglet også ventilasjonsrist i flere vindu- rammer fra bakgården. Dette resulterer i undertrykk i seksjoner og medføre at piperøyk trekker ned. Først i januar 2025 ble feieluken i kjeller erstattet

med ny og feieluken på loft festet ordentlig, samt at muren rundt feieluken på loft reparert av en murer via vaktmestervirksomheten. Styret ga beskjed midt i januar 2025 til de involverte eiere/beboere i Benneches gate 6 om at murer var ferdig og det kunne fyres igjen. Styret har kommunisert via VIBBO og sameiet epostsystem begrenset til involverte eiere/beboerne i Benneches gate 6 om dette.

Det har blitt observert av styret gjentatte ganger at dører merket branndører mot loft og mot kjellere ikke er lukket. Vi må bli flinkere til å påse at dører merket som branndør er lukket/låst, og ikke bare haste videre!

Årlig kontroll av manuelle brannslukkingsapparater i fellesareal ble gjennomført i påskeuken 2025.

Sikkerhet:
Styret sendte ut melding 4. september 2024 til alle beboere om at det hadde vært innbrudd i postkasser i en av oppgangene i sameiet.

Med hensyn på sikkerhet har styret fått utført sveisereparasjon av rekkverk ute ved trappene ved hovedinngang til Colletts gt. 5 i månedsskifte august – september 2024. Utføret av tjenesteyter via vaktmestervirksomheten.

Styret sendte ut melding 14. oktober 2024 til alle eiere/beboere om – Sammen for et trygt sameie- Lukk dørene ordentlig – fremmed observert i bakgården – rotet i søppeldunkene.

Det har blitt observert av styret og fra sameiere at hoveddør(er) til oppganger og port til bakgård ikke er lukket og låst. Styret har også bidratt med å justere selvlukkermekanismene på dører og port gjentatte ganger. Selvlukkermekanismene til oppgangsdører og port er temperaturavhengig og mange av disse er gamle og slitte.

Vi må bli flinkere til å påse at oppgangsdører og port går i lås, før vi haster videre!

Styret har fått fylt opp strøkassen via vaktmestervirksomheten i november 2024.

I januar 2024 har styret flere ganger hakket is og fjernet snø på trapperepoér på fremsiden og i bakgården. Snø fjernet på kummer i bakgården. Det ble benyttet Calcium klorid blandet med grus på trapperepoér på fremsiden og i bakgården, samt i portrommet.

Styret har startet med utskifting av selvlukkermekanismer for dører. Tre selvlukkermekanismer for dører har blitt skiftet ut i februar 2025. Portdør, oppgangsdør i C7 og nederste dør fra baktrapp inn mot gang til VVB-rom og bodgang i C5.

Styret informerte i januar 2025 beboere om fare for snøras fra tak ved oppsetting av informasjonsskriv på dører i oppganger/baktrapper og på dør i kjeller mot bakgård, samt ved portrom.
Renhold:
Portromsområde - Avfallsbeholdere
Det observeres av styret at det hensettes avfall på utsiden av avfallsbeholdere og i avfallsbeholdere som ikke skal være i beholdere. Dette må beboere frakte bort selv til godkjent mottak. Ellers må styret engasjerer vaktmestervirksomheten for fjerning av dette, som igjen vil medføre merkostnad for sameiet.

Vi må bli flinkere til å utnytte kapasiteten til spesielt avfallsbeholdere for papir og papp. Her observeres det gjentatte ganger at pappesker ikke er gjort flate eller revet i stykker i flere deler.

Fellesvaskeriet:
I november 2024 sendte styret ut melding til alle og satte opp en påminnelse på dør inn mot fellesvaskeriet i Collets gt. 5 at fellesvaskeriet vil være stengt den 7. november 2024 på grunn av utbedring av elektrisk anlegg. Se beskrivelse under avsnitt El-installasjoner.

El-installasjoner:
Det ble gjennomført FG kontroll av det elektriske anlegget på vårparten i 2024 og det ble påpekt noen avvik. FG-kontrollen, hvert 5-år, av det elektriske anlegget i fellesarealer er relatert opp mot sameiets forsikring, vurdering opp mot skade og kostnader, samt at sameiet innvilges reduksjon i den årlige kostnaden.

Styret har fått utført i desember 2024 utbedring av avvik i FG rapporten fra våren 2024. Nytt lysutstyr i portrommet, reetablert lysutstyr i nedgang til kjeller i Colletts gt 5 og i hovedoppgang i Colletts gt 7. Alle disse er styrt over sensorer (lysintensitet eller bevegelse). Videre ble det utbedret avvik i fellesvaskeriet, i hovedfordeling i Colletts gt. 5 og i hovedoppgangen i Colletts gt. 5.
I forkant av ovennevnte utbedringer av avvik i rapporten i Collettes gt. 5 sendte styret i desember 2024 ut melding til eier(e)/beboere om at fellesvaskeriet var steng og det ble satt opp informasjonsskriv på dør mot fellesvaskeriet om stengning, samt at det elektriske anlegget ble stengt mot seksjon i oppgangen for en tid.

Tagging:
Styret har bidratt med å male over tagging gjentatte ganger på ytre mur ved bussholdeplassen ved Colletts gate 5 i styreperioden.

Styret har fått utført fjernet tagging på skifervegg i Collets gate 5/7 og på glass over oppgangsdør i Benneches gt. 6 i august 2024 via vaktmestervirksomheten.

Dugnad:
Styret, uten invitasjon til alle, oppfordret på sameiets Facebook gruppe i forkant av Findingsfestivalen på Bislet Stadion i august 2024 om å passe på sameiets uteområder. Takk til de eiere/beboere som stilte opp sammen med styret.

Styret sendte ut melding den 3 september 2024 – invitasjon til dugnad – 10. september og 12. september 2024, samt at det ble satt opp påminnelse noen dager i forveien på oppgangsdører og bakdører om invitasjon til dugnad såfremt det ikke regner. Planen var vedlikeholde av oppgangsdører og rekkverk på utsiden/fremsiden. Den 10. september 2024 ble det ingen dugnad på grunn av regnvær.
Men det 12. september 2024 ble 6 oppgangsdører overflatebehandlet da det var lenge siden sist dørene var behandlet. I forkant av dugnaden hadde styret slipt oppgangsdørene på utsiden med slipepapir.

Vedlikehold av rekkverkene ble det ikke tid til under dugnaden, men styret pusset og malte rekkverkene på utsiden av hovedoppganger i Sofies gate siste halvdel av september 2024. Rekkverkene utenfor hovedoppgang i Colletts gt. 5 vil bli tatt etter hvert.

I første uken av april 2025 mottok sameiet beholdere for farlig avfall og EE-avfall fra kommunen. Styret fikk fjernet oppsamlet farlig avfall (maling etc) som var lagret i kjeller i Sofies gt. 23 under tidligere dugnad og en del av EE- avfall, ikke alt er fjernet, som var midlertidig lagret under tidligere dugnad i en bod i kjeller i Sofies gt. 27.

Bygningsdeler:
Indre bygningsdeler:
Styret har ferdigstilt av bod og dør til bod i kjeller Sofies gt. 23 på høyre side, sett fra gate siden, der vegg var i ferd med å rase ut. Dette var utført av ekstern tjenesteyter i samarbeid med vaktmestervirksomhet i høsten 2024.

Styret har fått tettet hull i gulvet mot gnagere -VVB-rom i kjeller i Colletts gt. 5. i desember 2024 via vaktmestervirksomhet.

Styret sendt ut melding i september 2024 til alle eiere/beboere i Sofies gt. 27-25-23 og satt opp påminnelse noen dager i forveien på oppgangsdør og bakdør om kontroll av at regnvann renner over takrenner på utsiden, som medførte vann inn i oppgang. Styret fikk utført kontroll og utbedring av takrenner i Sofie gt og Benneches gt. av ekstern virksomhet via vaktmestervirksomheten om hvorfor regnvann renner over takrenner i Sofie gt. og ikke følger takrenner og nedløp. Årsaken var at takrennene ikke var renset for ting og tang, og ikke fulgt opp av sameiet over tid.

Fellesvaskeriet i Collets gt. 5:
Her har avløpsrenne med sluk for vaskemaskiner sunket ned. Overveiende sannsynlig med bakgrunn i manglende drenering/setningsforhold i sameiet. Dette har ikke styret fått utbedret i og med at dette har overveiende sannsynlig sammenheng med manglende dreneringssak.

I desember 2024 sendte styret ut melding til eiere/beboere om viktig informasjon om bruk av fellesvaskeriet. Dette fordi at det observeres av styret at retningslinjer ikke blir fulgt ved lo i tørkeskap ikke blir fjernet etter bruk. Fellesvaskeriet er ikke ett lager for vaskemidler for beboere!
Styret har derfor laget nye brukerveiledninger og satt opp disse på dør mot fellesvaskeriet og på innsiden i rommet av fellesvaskeriet.

Vi må bli flinkere til å følge retningslinjene ved bruk av fellesvaskeriet til alles beste, og ikke minst fjerne lo fra tørketrommel etter bruk. Dette er en brannkilde!
Styret har også laget TEMA om fellesvaskeriet på VIBBO.no

Renholdsbod i kjeller i Sofies gt. 25 for vaskepersonale via vaktmestervirksomheten:
I august-september 2024 har styret pusset opp renholdsbod i Sofies gt. 25. Forbehandlet boddør på innsiden/utsiden og overflatebehandlet dør på begge sider. Forbehandlet ved vask av tak og vegger før overflatebehandlet av vegger og tak. Slipt og overflatebehandlet vask og tilsvarende for avløpsrør. Samt montert låsbeslag og kodelås for boddør.

Rør og badrehabilitering
I januar 2025 la styret ut TEMA om Drift- og vedlikeholdsinstruks og Aqualarm vedrørende bad – og vannstopper system på VIBBO. Dette fordi det har vist seg at beboere ikke har hatt ovennevnte drift- og vedlikeholdsinstruks og Aqualarm i seksjonen og styret har bidratt med resetting av vannstopper system.

Det er fortsatt en tvist mellom sameiet og en av seksjonseierne etter rehabilitering av sameiets felles rør og bad. Det har hittil hvert 4 rettslige prosesser, herunder en 2 dagers rettssak i Oslo Tingrett, hvor styreleder var partsrepresentant for sameiet. I siste rettsak var sameiet saksøkt, og spørsmålet om gyldigheten av sameiets vedtak om rehabilitering var ett av temaene.

Oslo Tingrett har dømt seksjonseieren til å betale erstatning til sameiet for kostnader sameiet har lagt ut for seksjonseieren. Seksjonseieren har varslet at saken kan bli anket til lagmannsretten. Sameiet har begjært tvangssalg av seksjonen for å kreve inn beløpet seksjonseieren skylder sameiet.

Ytre bygningsdeler:
Drenering: Styret vil informere om drenering i egen sak på årsmøtet 2025.

Oslo, 15.04.2025

Trine Klykken	Gunnar Erichsen	Stine K. Foss
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

BISLET BOLIGSAMEIE I
ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 184 410	2 685 729	3 124 000	3 436 200
Andre inntekter	3	8 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 192 410**	**2 685 729**	**3 124 000**	**3 436 200**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-16 920	-11 985	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-120 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-9 228	-10 272	-7 600	-10 700
Forretningsførerhonorar		-80 180	-100 285	-80 181	-84 000
Konsulenthonorar	7	-427 546	-96 987	-50 000	-115 000
Drift og vedlikehold	8	-94 259	-138 813	-108 350	-138 600
Forsikringer		-204 111	-210 721	-204 000	-228 500
Festeavgift		-144 372	-144 372	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-471 334	-399 127	-490 052	-555 000
Energi/fyring		-55 323	-48 320	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 523	-132 986	-138 000	-143 000
Andre driftskostnader	10	-526 170	-221 026	-215 888	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 253 032**	**-1 639 827**	**-1 601 056**	**-1 881 800**
DRIFTSRESULTAT		**939 378**	**1 045 902**	**1 522 944**	**1 554 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 455	25 995	0	25 095
Finanskostnader	12	-990 767	-871 294	-972 000	-981 438
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-964 312**	**-845 299**	**-972 000**	**-956 343**
ÅRSRESULTAT		**-24 934**	**200 603**	**550 944**	**598 057**
Overføringer:					
Udekket tap		-24 934	0		
Reduksjon udekket tap		0	200 603		

Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

BISLET BOLIGSAMEIE I
ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 778	292 868
Forskuddsbetalte kostnader		2 625	11 040
Driftskonto OBOS-banken		266 153	242 715
Sparekonto OBOS-banken		131	127
SUM OMLØPSMIDLER		**299 687**	**546 750**
SUM EIENDELER		**299 687**	**546 750**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-13 675 967	-13 651 033
SUM EGENKAPITAL		**-13 675 967**	**-13 651 033**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 888 982	14 040 299
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 888 982**	**14 040 299**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 173	53 588
Leverandørgjeld		34 721	93 201
Påløpte renter		10 777	10 694
SUM KORTSIKTIG GJELD		**86 671**	**157 483**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**299 687**	**546 750**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Bislet Boligsameie I

Gunnar Erichsen Stine K. Foss Trine Klykken

Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	3 062 998
Lån 1	56 238
Lån 2	46 828
Lån 3	18 346
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 184 410**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utbedret EL-anlegg	8 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 985**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 228.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-414 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 734
Æge Energy AS	-8 438
SUM KONSULENTHONORAR	**-427 546**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 664
Drift/vedlikehold elektro	-48 657
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 221
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 161
Kostnader dugnader	-1 555
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-94 259**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-329 045
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-135 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-471 334**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 178
Datautstyr	-2 005
Annet driftsmateriale	-13 366
Vaktmestertjenester	-447 361
Renhold ved firmaer	-33 300
Andre fremmede tjenester	-6 608
Kontor- og datarekvisita	-1 303
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 521
Bank- og kortgebyr	-3 028
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-526 170**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 486
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 257
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 712
SUM FINANSINNTEKTER	**26 455**

Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-990 698
Renter på leverandørgjeld	-69
SUM FINANSKOSTNADER	**-990 767**

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-13 675 967
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-13 675 967**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-14 200 000	
Nedbetalt tidligere	159 701	
Nedbetalt i år	151 317	
		-13 888 982
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 888 982**

Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

Resultatanalyse 2024
Bislet Boligsameie I

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 184 410	3 124 000	-60 410	-2 %
Andre inntekter	8 000	0	-8 000	100 %
Sum driftsinntekter	**3 192 410**	**3 124 000**	**-68 410**	**-2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-11 985	-11 985	0	0 %
Styrehonorar	-85 000	-85 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 228	-7 600	1 628	-21 %
Forretningsførerhonorar	-80 180	-80 181	-1	0 %
Konsulenthonorar	-427 546	-50 000	377 546	-755 %
Drift og vedlikehold	-94 259	-108 350	-14 091	13 %
Forsikringer	-204 111	-204 000	111	0 %
Festeavgift	-144 372	-145 000	-628	0 %
Kommunale avgifter	-471 334	-490 052	-18 718	4 %
Energi/fyring	-55 323	-65 000	-9 677	15 %
TV-anlegg/bredbånd	-143 523	-138 000	5 523	-4 %
Andre driftskostnader	-526 170	-215 888	310 282	-144 %
Sum driftskostnader	**-2 253 032**	**-1 601 056**	**651 976**	**-41 %**
Driftsresultat	**939 378**	**1 522 944**	**583 566**	**38 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	26 455	0	-26 455	100 %
Finanskostnader	-990 767	-972 000	18 767	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-964 312**	**-972 000**	**-7 688**	**1 %**
Årsresultat	**-24 934**	**550 944**	**575 878**	**105 %**

Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISLET BOLIGSAMEIE I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE I.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MELYL-FJ77G-EESK0-HJEAO-MBXAB-WCK0Q

Frist for endring av revisor

Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen
BDO AS



Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor

Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av BISLET BOLIGSAMEIE I.

07.04.2025 Oslo **Sted og dato**		**Gunnar Erichsen Styreleder** **Navn (blokkbokstaver) og stilling**		**Gunnar Erichsen/S/** **Signatur**	

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Transaksjon 09222115557543657250 Signert AA, GE

SAK 8 Behandle styrets forslag til budsjett 2025

Flertallskrav: alminnelig flertall 50%.

Styrets forslag til budsjett 2025 fremkommer i kolonnen til høyre i oversikten nedenunder.

Forslag til vedtak
Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til budsjett 2025.

Vedtak

BISLET BOLIGSAMEIE I
ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 184 410	2 685 729	3 124 000	3 436 200
Andre inntekter	3	8 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 192 410**	**2 685 729**	**3 124 000**	**3 436 200**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-16 920	-11 985	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-120 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-9 228	-10 272	-7 600	-10 700
Forretningsførerhonorar		-80 180	-100 285	-80 181	-84 000
Konsulenthonorar	7	-427 546	-96 987	-50 000	-115 000
Drift og vedlikehold	8	-94 259	-138 813	-108 350	-138 600
Forsikringer		-204 111	-210 721	-204 000	-228 500
Festeavgift		-144 372	-144 372	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-471 334	-399 127	-490 052	-555 000
Energi/fyring		-55 323	-48 320	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 523	-132 986	-138 000	-143 000
Andre driftskostnader	10	-526 170	-221 026	-215 888	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 253 032**	**-1 639 827**	**-1 601 056**	**-1 881 800**
DRIFTSRESULTAT		**939 378**	**1 045 902**	**1 522 944**	**1 554 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 455	25 995	0	25 095
Finanskostnader	12	-990 767	-871 294	-972 000	-981 438
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-964 312**	**-845 299**	**-972 000**	**-956 343**
ÅRSRESULTAT		**-24 934**	**200 603**	**550 944**	**598 057**
Overføringer:					
Udekket tap		-24 934	0		
Reduksjon udekket tap		0	200 603		

Transaksjon 09222115557543856510 Signert AA, GE, SKF, TK

SAK 11 Nedbetaling av lån – Orientering - Plan – Finansiering

Flertallskrav: 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Orientering

Etter årsmøte i fjor har styret jobbet videre med alternative ekstraordinær nedbetaling av lånet slik at vi får ned felleskostnadene. Ved å ha et lån på dagens størrelse 13.8 mill over 27 år er både dyrt over tid og hemmer sameiet med tanke på fremtidig vedlikehold.

Bakgrunnen for dette initiativet er at styret har mottatt flere innspill fra seksjonseiere med ønske om å redusere felleskostnadene til et lavere nivå. Siden 2022 har det vært en markant renteøkning, og kombinert med høyere kommunale avgifter i Oslo, har dette bidratt til en betydelig økning.

I denne saken legger styret derfor frem både:

- Forslag til alternative løsninger for felles nedbetaling.
- En vurdering av hvorfor individuell nedbetaling ikke anses som hensiktsmessig for sameiet

Styrets forslag

Styret foreslår at sameiet i fellesskap vurderer alternative modeller for felles nedbetaling av fellesgjeld, i stedet for å åpne for individuelle nedbetalingsavtaler. På denne måten kan vi sammen ta stilling til:

- Hvorvidt det er ønskelig å nedbetale gjeld for å redusere felleskostnader
- Hvor mye det er aktuelt å nedbetale
- Hvordan dette eventuelt kan organiseres – eksempelvis gjennom økte innbetalinger over tid eller et felles innbetalingsbeløp.

Styret har vært i kontakt med flere banker for å se på mulighet for å få bedre vilkår på lånet. Obos bank er foreløpig den banken som vil gi de beste betingelsene på sameiets lån pr i dag. Nordea bank gir ikke lån til sameier som har høyere snitt lånesum mer enn 250.000 pr leilighet. DNB har en ramme opptil 425.000 – men kunne ikke komme noe lavere på renten og løpetiden var kortere (20 år på ordinære lån og 25 år på grønne lån).

Tabellen under viser hvor mye renter og avdrag er i dag og eksempler på hva renter og avdrag vil bli pr mnd ved forskjellige alternativ til ekstra nedbetaling. Det er tatt høyde for dagens rente og løpetid så dette er et estimat.

Ekstraordinær nedbetaling av lånet og hvor mye det utgjør pr mnd pr seksjon

Seksjon nr	Areal m2	Renter og avdrag pr i dag	Eks innbetaler 1.0 mill	Ny renter og avdrag etter innbetalt 1 mill	Eks innbetaler 3.0mill	Ny renter og avdrag etter innbetalt 3 mill	Eks innbetaler 5.0mill	Ny renter og avdrag etter innbetlt 5 mill
9,11,13,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 og 26	57	1 713	17 975	1 589	53 926	1 342	89 877	1 095
10	62	1 863	19 552	1 728	57 657	1 460	97 761	1 191
37	76	2 284	23 967	2 119	71 902	1 789	119 836	1 459
1,2,3,4,5,6,7 og 8	79	2 375	24 913	2 202	74 740	1 860	124 566	1 517
12 og 14	85	2 554	26 805	2 370	80 416	2 001	134 027	1 632
38,39,40 og 41	86	2 584	27 121	2 398	81 362	2 024	135 604	1 651
27,28,29,31,33 og 35	100	3 005	31 536	2 788	94 607	2 354	157 679	1 920
30,32,34 og 36	108	3 245	34059	3 011	102 176	2 542	170 293	2 074

Forutsetningene for individuell nedbetaling

Noen seksjonseiere har forespurt å åpne for individuell nedbetaling av fellesgjeld gjennom administrasjonavtale fra OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter en nøye gjennomgang av forutsetningene og kostnadene ved en slik løsning, har styret kommet til at dette ikke er hensiktsmessig å iverksette og ikke ønskelig.

En individuell nedbetalingsordning medfører følgende bindinger og kostnader for sameiet:

- **Økonomiske bindinger:**
  Ved inngåelse av en administrasjonsavtale for individuell nedbetaling vil sameiet **ikke** kunne:
  - Foreta ny opplåning på eksisterende lån
  - Endre løpetid eller avtale avdragsfrihet
    (Dette vil begrenser styrets handlingsrom i fremtidige vedlikeholdsprosjekter og økonomiske tilpasninger.)
  - Seksjonseier kan kun foreta en full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres.

- **Faste kostnader for sameiet:**
  Disse kostnadene må dekkes av sameiets fellesbudsjett og vil dermed bidra til å øke felleskostnadene. Årlig administrasjonskostnad: minimum kr 10 000,- pr år ut løpetiden, uavhengig av hvor mange som benytter ordningen.

- **Hvis skifte av forretningsfører**
  Hvis sameiet ønsker å skifte forretningsfører, må sameiet sørge for at ny forretningsfører kan håndtere lånet som i et IN-lån. Det som vil være usikkert vil være kostnader hos ny forretningsfører.

Det er viktig å presisere at individuell innfrielse ikke fritar seksjonseier for ansvar ved eventuell misligholdelse, da banken kun anser dette som en ekstraordinær nedbetaling på sameiets felleslån – ikke som en personlig gjeldsfraskrivelse.

Kostnader knyttet til en Administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av lån		
	Pris	Total kostnad (basert på dagens lån)
Etableringskostnad (Tilknytning av et lån nr. 02 til eksisterende avtale. Pris kr. 22 000,-)	kr. 26 500,-	Minimum kr. 26 500
Årlig administrasjonsgodgjørelse	10% av forretningsførerhonorar (Minimum kr. 10 000,- og maksimum kr. 20 000,-)	Minimum kr. 270 000
Totalsum		**= 296 500 (Minimum)**
Individuelt vederlag (belastes seksjonseier direkte)	kr. 2.000 pr. avtale	+ Minimum kr. 2 000,-

SAK 12 Brannvarslingssystemet -Detektorer 16år – Orientering -Plan – Finansiering
Flertallskrav: 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår en ekstra månedlig innbetaling fra sameierne for å skifte ut alle detektorene samlet for at sameiet kan ta høyde for kostnader som ikke inngår kostnadsoverslag. Fristen for innbetaling og utbedring foreslås eksempel senest 30.10.2025 for innbetaling og utbedring så snart entreprenør har mulighet.

Styrets anbefaler sameiermøtet å velge det laveste kostnadsoverslaget.

Vedtak:

Orientering
I årskontrollen 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer følgende:
Alle detektorer fra 2009 er utgått på dato.
Disse bør utbedres, kan forkomme feilalarmer etc. i verste fall ingen alarmer eller blir tregere i henhold til varsling – levetid 12-14år. Detektorene i sameiet er 16 år i 2025!

Sameiermøtet må ta stiling om viktigheten til at detektorene fungerer etter hensikten i brannvarslingssystemet – tidligvarsling - redde liv primært og begrense skade på materiell verdier.

Styret har mottatt beskjed fra beboer om manglende eller lavt akustisk varsel i seksjonen under test.

Plan
Skal sameiet drifte og vedlikeholde brannvarslingssystemet "havaribasert" med detektorer som allerede er utgått på dato og økende risiko for svikt over i tid? Sameiermøtet må ta stilling til om det skal utføres samlet eller at utførelsen gjennomføres delt over tid.

Finansiering
Hvordan skal vi finansiere dette? Nytt lån eller ved ekstra innbetaling(er) i henhold til brøk?

Styret har innhentet 3 kostnadsoverslag for utskifting av detektorene i sameiet. I underlaget ba vi om kostnadsoverslag for utskifting av alle detektorene samlet og delt utførelse av utskifting av detektorer.

	Kostnadsoverslag i kr inkl mva fra entreprenører		
	I	**II**	**III**
a) Alle detektorer utskiftes samlet	215000,-	224587,-	228188,-
b) Delt utskifting: Sløyfe 01 det første året og Sløyfe 02 det påfølgende året	230000,-		239388,-
c) Delt utskifting: Seksjoner det først året og fellesareal det påfølgende året	230000,-		239388,-

Slik det fremkommer i ovennevnte oversikt vil delt utførelse av utskifting av detektorer ha høyere kostnad enn samlet utskifting.

Alle tre entreprenørene har gitt forutsetninger. Noen eksempler er gitt nedenunder.
Det innebærer at ovennevnte kostnadsoverslag er usikre og vi må forvente tilleggskostnader.

I: Det er ikke medtatt kostnader for utarbeidelse av fremdriftsplan, kartlegging, befaring og annet. Det må avregnes etter nærmere avtale. Eventuelle tilleggskostnader i hht. Spesifiserte priser/satser.
II: Kan ikke låse pris for ett år frem i tid. Men tilbud på halvparten nå og lager nytt tilbud på den andre halvparten når det blir aktuelt.
III: Ekstra oppmøter blir fakturert etter service priser. Hvis det er forskjellig talt antall utstyr, så vil prisene justeres deretter.

Eksempel: Tar utgangspunkt i kostnadsoverslag, I og III, for å illustrere hva det betyr i størrelsesorden for de forskjellige seksjonsstørrelse for samlet utskifting eller delt utskifting av detektorer.

Tallene er basert kostnadsoverslag og er usikre.

Seksjon Kvadratmeter	**57m2**	**62m2**	**76m2**	**79m2**	**85m2**	**86m2**	**100m2**	**108m2**
Alle detektorer skiftes ut samlet I – laveste kostnad kr 215000,-	kr 3865	kr 4204	kr 5153	kr 5356	kr 5763	kr 5831	kr 6780	kr 7323
Alle detektorer skiftes ut samlet III – høyest kostnad kr 228188,-	kr 4102	kr 4462	kr 5469	kr 5685	kr 6117	Kr 6189	kr 7196	kr 7772
Delt utskifting I – lavest kostnad kr 230000,-	kr 4134	kr 4497	kr 5512	kr 5730	kr 6165	kr 6238	kr 7253	kr 7833
Delt utskifting III – høyest kostnad kr 239388,-	kr 4303	kr 4681	kr 5737	kr 5964	kr 6417	kr 6492	kr 7549	kr 8153

SAK 13 Drenering – Orientering - Plan - Finansiering

Flertallskrav: 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Styrets forslag:
Styret ønsker innspill fra seksjonseierne for hvordan vi kan finansiere et slikt prosjekt.

For eksempel.
Øremerke midler til sparing over tid gjennom felleskostnadene?
Ekstraordinære innbetalinger hvert år i 3 år?
Låne deler eller hele beløpet?
I stedet for å gjøre en ekstra ordinær innbetaling på lånet vi har i dag, går beløpet til drenering neste vår?

Vedtak:

Orientering
Styret har jobbet videre med å innhente informasjon og et prisoverslag for hva det vil koste å drenere rundt sameiet utvendige vegger (ikke bakgård). Vi har snakket med to entreprenører og huseiernes landsforening for å få en vurdering av når bør man ta tak i problemet og hva vil det koste. Alle tre aktører gir oss tilbakemelding at vi har klare problemer med drenering og at jo lengere vi venter jo dyrere vil det bli å gjøre noe med det. Styret ser av tidligere styreprotokoller at setningsskader / drenering har vært et tema som er blitt tatt opp helt siden 1987-1991, da styret har kommentert både gulv i S23 og avskalling av maling /murpuss rundt inngangspartiet i S27, men at det ikke er blitt tatt tak i problemene.

Hvorfor er drenering viktig?
Vann og fuktighet som samler seg rundt husets grunnmur, kan gi alvorlige problemer.
Eldre bygninger er ikke bygget med dagens standarder for fuktsikring. Uten god drenering kan vann fra nedbør, smeltevann eller grunnvann trenge inn i kjellervegger og fundament, noe som fører til:

- Fuktige kjellere
- Mugg og soppvekst
- Skader på betong og murverk
- Setningsskader
- Frostsprengning

Forlenge byggets levetid
Fukt som får trenge inn over tid, bryter ned konstruksjonen. Dette gjelder særlig fundament, kjellervegger og gulv. Drenering vil sørger for at vann ledes bort, og at konstruksjonen holder seg tørr og intakt lenger.
Skader på fundamentering, kjellevegger og gulv har sameiets bygningsmasse flere klare tegn på, samt på støttemur ut mot fortau.
Over tid kan vann svekke grunnen rundt bygning, noe som kan resultere i setningsskader. Dette ser vi klare tegn på i Collets gate 5 og i fjor vinter en skade vi fikk på vegg/gulv i Sofies gate 23.

Om vinteren kan vann som fryser rundt grunnmuren, forårsake sprekker og andre skader. Over tid ser vi at frostspregning har gjort store skader på støttemur ut mot fortau spesielt lang Collets gate 5 mot bussholdeplass. Vi har fått tilbakemelding fra begge entreprenører at dette bør prioriteres da vi kan risikere å få et pålegg fra kommunen eller i verste fall en faktura på utført arbeid hvis muren skulle rase.

Mugglukt, skjolder på vegger, og hvite saltutslag er klare tegn på fuktproblemer.
Sameiet har alle disse tegnene.

Vi har også snakket med entreprenøren som utfører arbeid i Sofies gate 29 -31-33 hvor de utbedrer kjellergulv som har sunket 0,5 meter pga setningsskader som skyldes manglende drenering. Entreprenørene vi har snakket med bekrefter at dette er et stort problem på eldre bygninger i området.

Avskalling av maling i oppgang S27 både innvendig og utvending







Trappesats første trinn S23 og skader på støttemur mot fortau langs Sofies gate





Skader i støttemur Colletts gate 5 mot bussholdeplass





Skade på grunnmur i kjeller S25 og saltutslag




Bedre innemiljø
Dårlig drenering kan føre til høy luftfuktighet og mugg, noe som gir dårlig inneklima. Dette kan påvirke helsa til de som bor eller oppholder seg i bygget, spesielt for barn, eldre og allergikere.

Økt verdi og bruksmuligheter
Et tørt bygg har høyere verdi og er mer attraktivt for både bruk og salg. En tørr og brukbar kjeller kan for eksempel brukes til oppholdsrom og lagring – noe som ikke er mulig hvis det er fuktproblemer.
I deler av sameiet er det en så sterk lukt av fuktig kjeller at man ikke kan lagre ting man er redd for pga lukten som setter seg i tingene.

Antatte kostnader – pris er gitt med forbehold om prisøkning over tid.

Entreprenør A: Prisen gjelder for drenering og ny støttemur mot fortau samt rehabilitering av inngangstrapper S23, S25, S27 og C5.

Pris estimat Entreprenør A: 2.367.094,- inkl mva

Entreprenør B: Pris gjelder for drenering, ny støttemur og nye trapper ved inngangspartiene ut mot gate (samme utseende som i dag med Oppdal skifter på trappetrinn) og tilbakestilles av utearealer (Levering og utlegging av vekstjord på berørte grøntområder. Pris inkluderer valsing, gjødsling og tilsåing langs S23, S25, S27 og C5.)

Pris estimat Entreprenør B: 1.762.969,- inkl mva

Estimert konstnad pr leielighet

Seksjon nr	Areal m2	Entreprenør A kr: 2.4 mill	Entreprenør B: 1.8 mill
9,11,13,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 og 26	57	43 141	32 356
10	62	46 925	35 194
37	76	57 521	43 141
1,2,3,4,5,6,7 og 8	79	59 792	44 844
12 og 14	85	64 333	48 250
38,39,40 og 41	86	65 090	48 817
27,28,29,31, 33 og 35	100	75 686	56 764
30,32,34 og 36	108	81 741	61 306

Sak 14 Flertallets (U)rett-juridisk assistanse

Flertallskrav
Sakens flertall 50% av de avgitte stemmene på årsmøte
Forslagenes flertall 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Beskrivelse
Styret har mottatt tre eposter nedenunder fra seksjonseier Caspar Leknes.
Det fremkommer forslag i alle tre epostene.

I første epost (Demokratiet spiser mindretallet) fremkommer det at det burde kreves eks 80% flertall når en krever alles aksept av store investeringer (beløp spesifiseres), og hvordan kostnadsbyrden fordeles.
Styrets kommentar: Sameiet kan ikke fastsette strenger flertallskrav enn det som er fastsatt i loven, jf. Lov om eierseksjoner, § 49.

I epost nr 2 er det minst to forslag med henvisning til Sameigelova.
Styrets kommentar: Sameiet er ikke omfattet av Sameigelova, men er omfattet av Lov om eierseksjoner.

I post nr. 3 er det to forslag og hovedinnhold mye av det samme som i første epost vedrørende demokratiet spiser mindretallet.
Styrets kommentar:

Forslag vedtak
Styret anbefaler at sameiermøtet tar først stilling om saken skal behandles eller ikke.

Vedtak

---------- Forwarded message ---------
Fra: Caspar Leknes <joncasparleknes@gmail.com>
Date: ons. 5. mars 2025 kl. 11:08
Subject: flertallets (u)rett, juridisk assistanse
To: Bislet Boligsameie <bisletboligsameie1@gmail.com>

Demokratiet spiser mindretallet.

Styret brukte fellesskapets penger til å få juridisk støtte for sine forslag. Det så en før oppgradering av badene. De brukte en aktør som ikke var uhildet. Fellesskapets midler ble altså brukt mot et mindretall som evt måtte bruke egne midler for å forsvare det de mener er deres rett.
Samme aktør som de lente seg til når det ble sagt at husleien ikke ville øke (men har økt med >30%)

Lærdom. En majoritet må ikke kunne overkjøre en minoritet, spesielt når det er involvert såpass mye penger.

Forslag:

- Det burde kreves eks 80% flertall når en krever alles aksept av store investeringer (beløp spesifiseres), og hvordan kostnadsbyrden fordeles
- Det kunne vært avsatt midler som et mindretall kan trekke fra når en går inn i juridiske vanskelige områder, for å sikre av et mindretall ikke blir spist at dem som skjuler seg bak et flertall. Et mindretall burde ha like rettigheter til felles midler for juridisk støtte som flertallet og styret.
- En burde aldri vedta slike omfattende beslutninger uten at alle har hatt mulighet til å ytre seg på et fysisk allmøte. Aldri bare online hvor motargumenter til styre "forsvinner". Uansett.

Vhjc

---------- Forwarded message ---------
Fra: **jon caspar leknes** <joncasparleknes@gmail.com>
Date: lør. 8. mars 2025 kl. 10:37
Subject: Re: flertallets (u)rett, juridisk assistanse
To: Bislet Boligsameie I <bisletboligsameie1@gmail.com>

Loven tydelig og uklar, derav vil en alltid kunne komme i juridiske gråsoner. Sameieloven sier;

Vanlig vedlikehold kan besluttes med flertall (sameieloven § 3). Dette gjelder nødvendige tiltak for å opprettholde eiendommens tilstand, som maling, utskifting av ødelagte deler osv.
Store oppgraderinger og investeringer som går utover vanlig vedlikehold, kan kreve enstemmighet etter § 4.

Erfaringene fra oppgraderingen, er at et flertall så seg tjent med forslagene fremlagt av styret, motstemmer ble forstummet, bla med å bruke av fellesskapets midler til å underbygge styrets forslag med juridiske uttalelser fra en ikke uhildet aktør. Det er en asymmetrisk posisjon hvor det er fasilitert at en minoritet blir overkjørt av majoriteten, godt mulig i strid med loven.
- Forslag; For å beskytte minoriteten burde den ha like rettigheter til å benytte fellesskapets midler til å forsvare sin posisjon juridisk.
- Det er et Forslag til årsmøte. Ta gjerne med hele begrunnelsen.

Det er godt mulig oppgraderingen som strakk seg lenger enn rent vedlikehold krevde enstemmighet, noe det ikke var, en beveget seg inn i en juridisk gråsone og brukte fellesskapets midler for å presse gjennom styrets forslag.
Det burde ikke ha skjedd, det burde ikke skje i fremtiden.
- Derav forlag om lik rett til bruk av fellesskapets midler for juridisk assistanse ved juridiske gråsoner.

Hvordan kan eierne sikre seg om at forslag fremlagt av styret er begrunnet og støttet av realiteter? Styret brukte igjen en ikke uhildet aktør til å formidle at investeringen ikke skulle påvirke eiernes husleie, bla begrunnet med salg av eierandel. Kan det ha blitt brukt for å skape aksept til investeringer, de visste ville øke husleien i lang fremtid. En økning i husleien på over 30% kan i hovedsak tilbakeføres til oppgraderingen, noe som styret og den ikke uhildete aktøren enten visste eller burde visst. Derav hadde ikke styret støtte i realitetene, men basert på ikke korrekt informasjon, fremlagt informasjon, av en ikke uhildet aktør. Også styret kan ha vært en uhildet aktør.

Å få informasjon fra styret av økonomisk karakter både før og etter oppgradering ble ikke avgitt, konsekvent, av ukjent årsak, noe som underbygger mistanke om ikke uhildet adferd.

Derav må styret fremlegge alt som påvirker sameiets økonomi helst uoppfordret, men ihvertfall på oppfordring.
- Det er trolig allerede i varetatt av loven, men må etterleves. Styret må være kjent med sine forpliktelser.

Spørsmål; Hvordan kan eierne sikre seg at styret fremlegger uhildet informasjon som påvirker beslutninger og valg? I hvilken grad har eierne rett til å få ut informasjon som påvirker beslutninger?

- Forslag**;** valg, møter som munner ut i beslutninger som påvirker eiernes interesser i stor grad, må alltid ha sitt utspring i et fysisk møte hvor styret legger fram beslutningsgrunnlag som kan etterprøves også juridisk, hvis i gråsone, og aldri basert på online møter.

Begrunnelse; Online møter fungere dårlig til å få frem motstemmer, og fasiliteter således å få flertall for styrets forslag, uten motstemmer.
Online møter kan også understøtte at forslag får flertall, selv der det er i strid med eierskapsloven. Derav henger disse 2 forslagene sammen.

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Caspar Leknes** <joncasparleknes@gmail.com>
Date: søn. 9. mars 2025 kl. 12:25
Subject: Re: flertallets (u)rett, juridisk assistanse
To: Bislet Boligsameie I <bisletboligsameie1@gmail.com>

Hei.
Forslaget er like relevant for drift etter Eierseksjonsloven. Kan ikke se det mye påstander i forslaget, mer betraktninger fra en eiers ståsted.

Eierseksjonsloven:
Pålegg om full baderomsrenovering innenfor seksjonene
*Å pålegge seksjonseierne en totalrenovering av badene **kan være ulovlig**, fordi det griper inn i seksjonseiernes private vedlikeholdsansvar.*
*Et slikt tiltak kan også ses på som en **bruksendring eller vesentlig pålegg**, som krever **enstemmighet**, jf. § 50.*

Jeg skrev:
"Erfaringene fra oppgraderingen, er at et flertall så seg tjent med forslagene fremlagt av styret, motstemmer ble forstummet, bla med å bruke av fellesskapets midler til å underbygge styrets forslag med juridiske uttalelser fra en ikke uhildet aktør. Det er en asymmetrisk posisjon hvor det er fasilitert at en minoritet blir overkjørt av majoriteten, godt mulig i strid med loven.
- Forslag; For å beskytte minoriteten burde den ha like rettigheter til å benytte fellesskapets midler til å forsvare sin posisjon juridisk.
- Det er et Forslag til årsmøte. Ta gjerne med hele begrunnelsen."

Påstand? Ikke sett fra avsenders ståsted. Da er det faktum.

"Forslag**:** I den grad styret bruker juridisk bistand til å underbygge sine forslag, har en trolig beveget seg inn i en juridisk gråsone som kan medføre at styret prøver å få aksept for forslag som kan forfordele noen eiere på bekostning av andre. I slike situasjoner burde de som ønsker det, ha lik rett til å trekke av fellesskapets midler for å sikre at sine juridiske retter blir ivaretatt på lik linje med alle andre. Dette vil

mao fungere som en sikkerhetsventil for at et mindretall ikke blir overkjørt av et flertall som kan bruke fellesskapets midler til å fremme sin sak, sine ønsker. Det kunne eksempelvis være begrenset oppad til et fast bestemt beløp."

Dette er et forslag som selvsagt er fundert på erfaringene og betraktninger fra gjennomføringen av renovasjon av bad.

Et overordnet prinsipp i Eierseksjonsloven er **rettferdig fordeling**.

§ 29 (2) *åpner for at kostnader* ***kan fordeles etter nytte eller forbruk*** *dersom det gir en mer rettferdig fordeling.*

Kan ikke erindre fordeling noen gang ble løftet opp som av styret og at eierbrøk ikke er eneste prinsipp for fordeling. **Nytte** er et prinsipp som kunne vært brukt. Forslaget bidrar til at alle er bedre sikret juridisk, noe alle burde støtte, for egne rettigheter og andres rettigheter.

vhjc

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
Selskapsnummer: 7430 **Selskapsnavn:** BISLET BOLIGSAMEIE I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for BISLET BOLIGSAMEIE I

Organisasjonsnummer: 971273887
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, By- og Bygdelagsforbundet - Benneches gt. 4, 0169 Oslo .

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Styret foreslår å godkjenne møteinnkallingen.

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

2. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av ordstyrer

Møtet må ha en ordstyrer.

Styrets innstilling
Styret foreslår Stine K. Foss som ordstyrer

> **Forslag til vedtak:**
> Som ordstyrer ble Stine K. Foss foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som protokollfører.

Årsmøteprotokollen trenger en eier til å signere protokollen sammen med møteleder! Er det noen som melder seg?

> **Forslag til vedtak:**

Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Som protokollvitner ble Kristoffer Storsveen og Stina Jensen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Styrets beretning for styreperioden.

Vi bli overordnet gjennomgått på årsmøtet. I vedlegg fremkommer styrets beretning i sin helhet.

Forslag til vedtak:
Det kreves ingen avstemming for styrets beretning.

✓ **Vedtatt.**

7. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for 2024

a) Godkjenning av regnskapsoversikt for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Styrets innstilling
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Styrets regnskapsoversikt for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

8. Behandle styrets forslag til budsjett 2025

I vedlegg fremkommer styrets forslag til budsjett 2025.

Forslag til vedtak:
Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til budsjett 2025.

✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer for styreperioden

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [85000] i samsvar med vedtak av budsjett 2024.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse på kr 85000,- for styreperioden godkjennes i samsvar med vedtak i budsjett 2024

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av styremedlemmer

Styreleder velges separat.

Styremedlemmer: 2

Varamedlem: 1

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Gunnar Erichsen

Følgende stilte til valg:
Gunnar Erichsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stine K. Foss
Trine Klykken

Følgende stilte til valg:
Stine K. Foss
Trine Klykken
Trond Valldal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anine Huseby Haug

Følgende stilte til valg:
Anine Huseby Haug

11. Nedbetaling av lån- Orientering - Plan - Finansiering

Styret foreslår at sameiet i fellesskap vurderer alternative modeller for felles nedbetaling av fellesgjeld, i stedet for å åpne for individuelle nedbetalingsavtaler.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret foreslår ekstraordinær nedbetaling i fellesskap.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Saken trekkes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Brannvarslingssystemet-Detektorer 16år-Orientering-Plan-Finansiering

Styrets innstilling
I årskontrollen 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer følgende:

Alle detektorer fra 2009 er utgått på dato.

Disse bør utbedres, kan forkomme feilalarmer etc. i verste fall ingen alarmer eller blir tregere i henhold til varsling – levetid 12-14år. Detektorene i sameiet er 16 år i 2025! I vedlegg fremkommer saken i sin helhet.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår en ekstra månedlig innbetaling fra sameierne for å skifte ut alle detektorene samlet for at sameiet kan ta høyde for kostnader som ikke inngår kostnadsoverslag. Fristen for innbetaling og utbedring foreslås eksempel senest 30.10.2025 for innbetaling og utbedring så snart entreprenør har mulighet. Styrets anbefaler sameiermøtet å velge det laveste kostnadsoverslaget.

✓ **Vedtatt.**

13. Drenering - Orientering - Plan - Finansiering

Styret har jobbet videre med å innhente informasjon og et prisoverslag for hva det vil koste å drenere rundt sameiet utvendige vegger (ikke bakgård). Vi har snakket med to entreprenører og huseiernes landsforening for å få en vurdering av når bør man ta tak i problemet og hva vil det koste. Alle tre aktører gir oss tilbakemelding at vi har klare problemer med drenering og at jo lengere vi venter jo dyrere vil det bli å gjøre noe med det. Styret ser av tidligere styreprotokoller at setningsskader / drenering har vært et tema som er blitt tatt opp helt siden 1987-1991, da styret har kommentert både gulv i S23 og avskalling av maling /murpuss rundt inngangspartiet i S27, men at det ikke er blitt tatt tak i problemene.

I vedlegg fremkommer saken i sin helhet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret ønsker innspill fra seksjonseierne for hvordan vi kan finansiere et slikt prosjekt. Øremerke midler til sparing over tid gjennom felleskostnadene? Ekstraordinære innbetalinger hvert år i 3 år? Låne deler eller hele beløpet? I stedet for å gjøre en ekstra ordinær innbetaling på lånet vi har i dag, går beløpet til drenering neste vår?

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Dette er en orienteringssak

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

Fremmet av: Jon Caspar Molland Leknes

Styret har mottatt tre eposter fra en seksjonseier.

Det fremkommer forslag i alle tre epostene. Epostene fremkommer i vedlegg i sin helhet.

Styrets innstilling
Forslag vedtak

Styret ber sameiermøtet å avvise saken og forslagene i sin helhet.

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> - Det burde kreves eks 80% flertall når en krever alles aksept av store investeringer (beløp spesifiseres), og hvordan kostnadsbyrden fordeles - Det kunne vært avsatt midler som et mindretall kan trekke fra når en går inn i juridiske vanskelige områder, for å sikre av et mindretall ikke blir spist at dem som skjuler seg bak et flertall. Et mindretall burde ha like rettigheter til felles midler for juridisk støtte som flertallet og styret. - En burde aldri vedta slike omfattende beslutninger uten at alle har hatt mulighet til å ytre seg på et fysisk allmøte. Aldri bare online hvor motargumenter til styre "forsvinner". Uansett.
>
> Forslag til vedtak 2:
> - Forslag; For å beskytte minoriteten burde den ha like rettigheter til å benytte fellesskapets midler til å forsvare sin posisjon juridisk.
>
> Forslag til vedtak 3:
> "Forslag: I den grad styret bruker juridisk bistand til å underbygge sine forslag, har en trolig beveget seg inn i en juridisk gråsone som kan medføre at styret prøver å få aksept for forslag som kan forfordele noen eiere på bekostning av andre. I slike situasjoner burde de som ønsker det, ha lik rett til å trekke av fellesskapets midler for å sikre at sine juridiske retter blir ivaretatt på lik linje med alle andre. Dette vil mao fungere som en sikkerhetsventil for at et mindretall ikke blir overkjørt av et flertall som kan bruke fellesskapets midler til å fremme sin sak, sine ønsker. Det kunne eksempelvis være begrenset oppad til et fast bestemt beløp."

Protokollen signeres av:

Alexander Aalvik /s/
Kristoffer Storsveen /s/
Stina Jensen /s/

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen v/Parken
Eiendomsmegling AS
Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6 A
0171 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.04.2026
5-0167/26	24/15119 - 24	Anita Christine Bliksvær	

Colletts gate 7 - gnr./bnr./seksjon nr. 217/28/38 - Festeopplysninger - Samtykke til overdragelse

Saken gjelder festekontrakt mellom Bislet Boligsameie 1 og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 29. april 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av seksjon nr. 38 i Colletts gate 7 på gnr./bnr. 217/28.

Festeavgiften
Bislet Boligsameie 1 betaler en årlig festeavgift på kr 144 372. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2019. Neste regulering vil bli 1. januar 2029. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er kontrakten for boligfesteforholdet forlenget på samme kontraktsvilkår til evig tid og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Samtykke til overdragelse
Et eget brev med samtykke til overdragelse av festeretten følger vedlagt. Dette brevet blir sendt både i e-post og i signert stand med brevpost. Brevet, signert i original, må sendes sammen med skjøtet til Kartverket.

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om eiendommen/seksjonen og dens rettigheter, må innhentes fra:

Bislet Boligsameie 1 v/OBOS Eiendomsforvaltning, ref. 7430
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg
Samtykke til overdragelse

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0167/26 . Vår ref.: 7430-1-38 Dato: 29.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bislet Boligsameie 1
Organisasjonsnr:	971273887
Seksjonseier:	Urheim, Helle Beer
Medeier:	
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Colletts Gate 7, 0169 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	217
Bnr.	28

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93034480.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Sameiet har en lukket facebook gruppe for beboere. Kommunikasjon/informasjon foregår der og styret ber om kjøpers mailadresse. Økning av flleskostnadene på 3,5% fra 01.01.2020 Det ble under årsmøtet 202o vedtatt våtromsrehabilitering til anslagsvis 13,5 millioner. Se protokoll 2020 for ytterligere informasjon. 30.41% økning i felleskost fra 01.02.24

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208076264
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	13 658 207,00
Innfrielsesdato:	28.01.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 764,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	2 448,96	
Felleskostnader	5 315,74	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	681,-
Fradragsberettigede kostnader:	25 830,-
Annen formue:	20 551,-
Gjeld:	411 432,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208076264
Restsaldo:	370 424,27
Kapitalkostnader:	2 383,64
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 370 424,27,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gunnar Erichsen, e-post: bisletboligsameie1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30042013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200206830-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Colletts gate 7

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.08.2022
	202020161 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helle Rabbås	

Ferdigattest - Colletts gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 12.08.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020161			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	25.11.2020	1/9
Fasader og snitt	B1813-04		1/15
Fasade 3 og 4	B1813-05	23.11.2020	1/16
Plan 2. etasje	B1813-01	23.11.2020	1/17

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Helle Rabbås - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BISLET BOLIGSAMEIE I, c/o Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.: Fredrik Granberg	Vår ref.: 201902383-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen	Dato: 06.09.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLLETTS GATE 5-7 OG SOFIES GATE 23-27	Eiendom:	217/28//
Tiltakshaver:	SOLBERGGÅRDEN EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 15, 1641 RÅDE
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Colletts gate 5-7 og Sofies gate 23-27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 04.09.2019.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.09.2019 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SOLBERGGÅRDEN EIENDOM AS, Postboks 15, 1641 RÅDE, Bjorn@expressgym.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 13.09.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201810871-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	COLLETTS GATE OG SOFIES GATE	Eiendom:	217/28
Tiltakshaver:	Bislet Boligsameie 1,V/Rakesh Patel	Adresse:	Colletts gate 5-7 og Sofies gate 23-27, 0169 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Colletts gate Og Sofies gate

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 04.09.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201810871			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	12.09.2018	8/2
Plan 2.etasje	B1813-01	12.09.2018	8/3
Plan 3.etasje	B1813-02	12.09.2018	8/4
Plan 4.etasje	B1813-03	12.09.2018	8/5
Fasader og snitt	B1813-04	12.09.2018	8/6
Fasader	B1813-05	12.09.2018	8/7

Klagefristen er tre uker

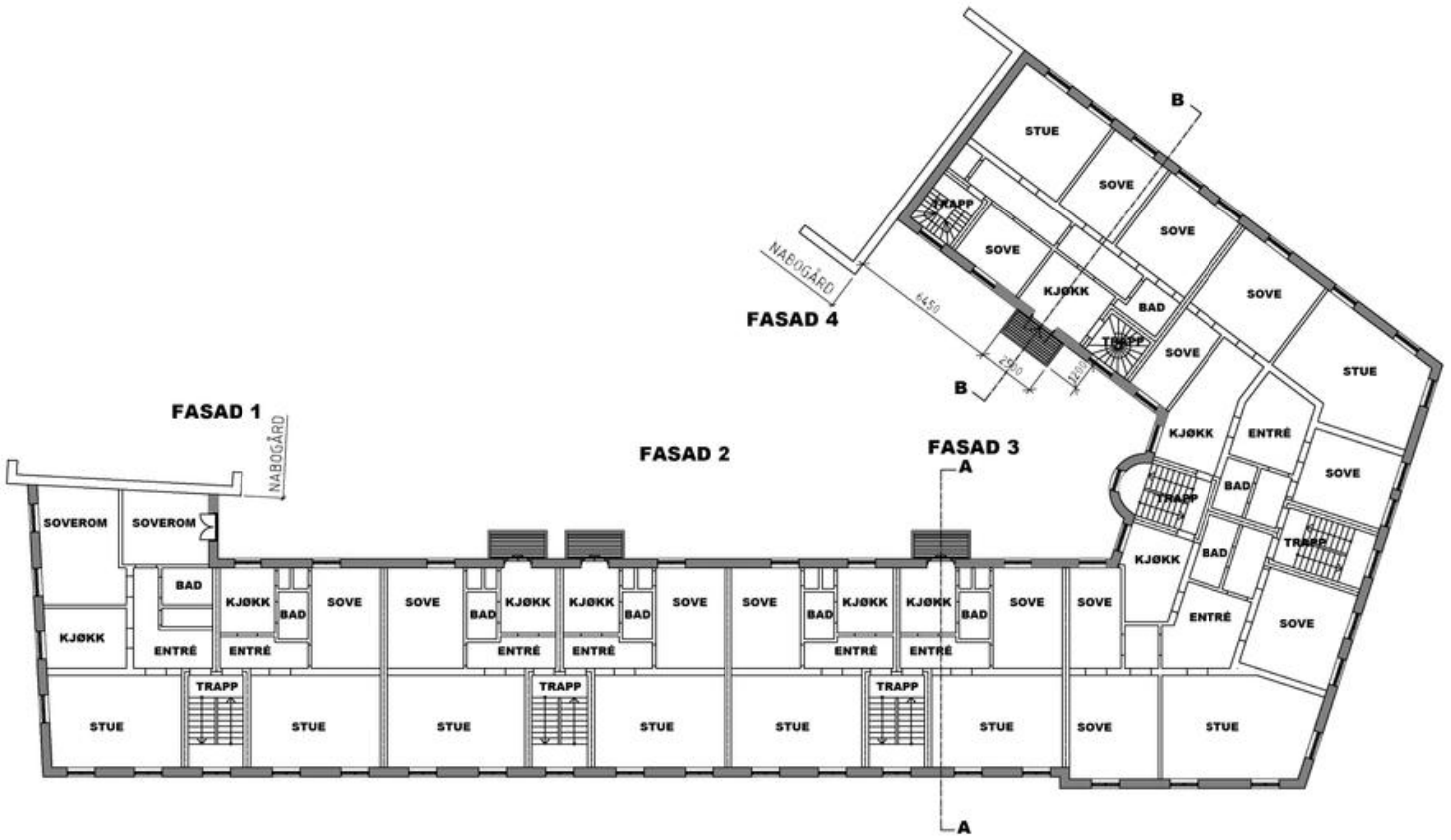
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2019 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Bislet Boligsameie 1,V/Rakesh Patel, Colletts gate 5-7 og Sofies gate 23-27, 0169 OSLO, RPatel@freepoint.com



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	BISLETT BOLIGSAMEIE 1				
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2				
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
23.11.2020	ALF	B-team FG	1:200		
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1813-01					
Prosjektnivå		Godkjent for ansvarsrett			
Byggesøknadstegninger					

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 62 Tiedtrad. 7 Kolstrød

Innlevert 30 mai 1927 Attestert 10-4-1930.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 31 mai 1927

56c/927

Y. Pettersen

Opm. chefen 613
Mott: 3. JUN. 1927

Opm. chefen jr. nr. 372
Mott: 3 1 MAJ 1927

Grunnen til ovenstående Tiltredelsesattest vedtatt av nr. 62 Tiedtrad til Kolstrød reguleringsområde. Bebyggelse og gjerdelov vil ikke komme.

Oslo 2 juni 1927.

Stabsarkitekten

G. B. Platou

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.01.2021
	201510609 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse: BENNECHES GATE 6, SOFIES GATE 23, 25, 27
Eiendom: 217/28
Tiltakshaver: BISLET BOLIGSAMEIE I
Søker: ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytte av vinduer, mottatt 30.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201510609			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Horisontal og vertikal detalj vindu			8/2
Vindusoppriss	111224	30.09.2015	9/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Bislet Boligsameie I, C/O Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Honeywell Life Safety AS
Postboks 3514
3007 DRAMMEN

Dato: 29.04.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200912094-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENNECHES GATE 6 - COLLETTS GATE 5 - 7 -	Eiendom:	217/28
Tiltakshaver:	Bislet boligsameie	Adresse:	Sofies gate 27, 0168 OSLO
Søker:	Honeywell Life Safety AS	Adresse:	Postboks 3514, 3007 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BENNECHES GATE 6 - COLLETTS GATE 5 - 7 -

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.04.2011 av:

May Holm - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Bislet boligsameie, Sofies gate 27, 0168 OSLO, gunnar.erichsen@dsb.no

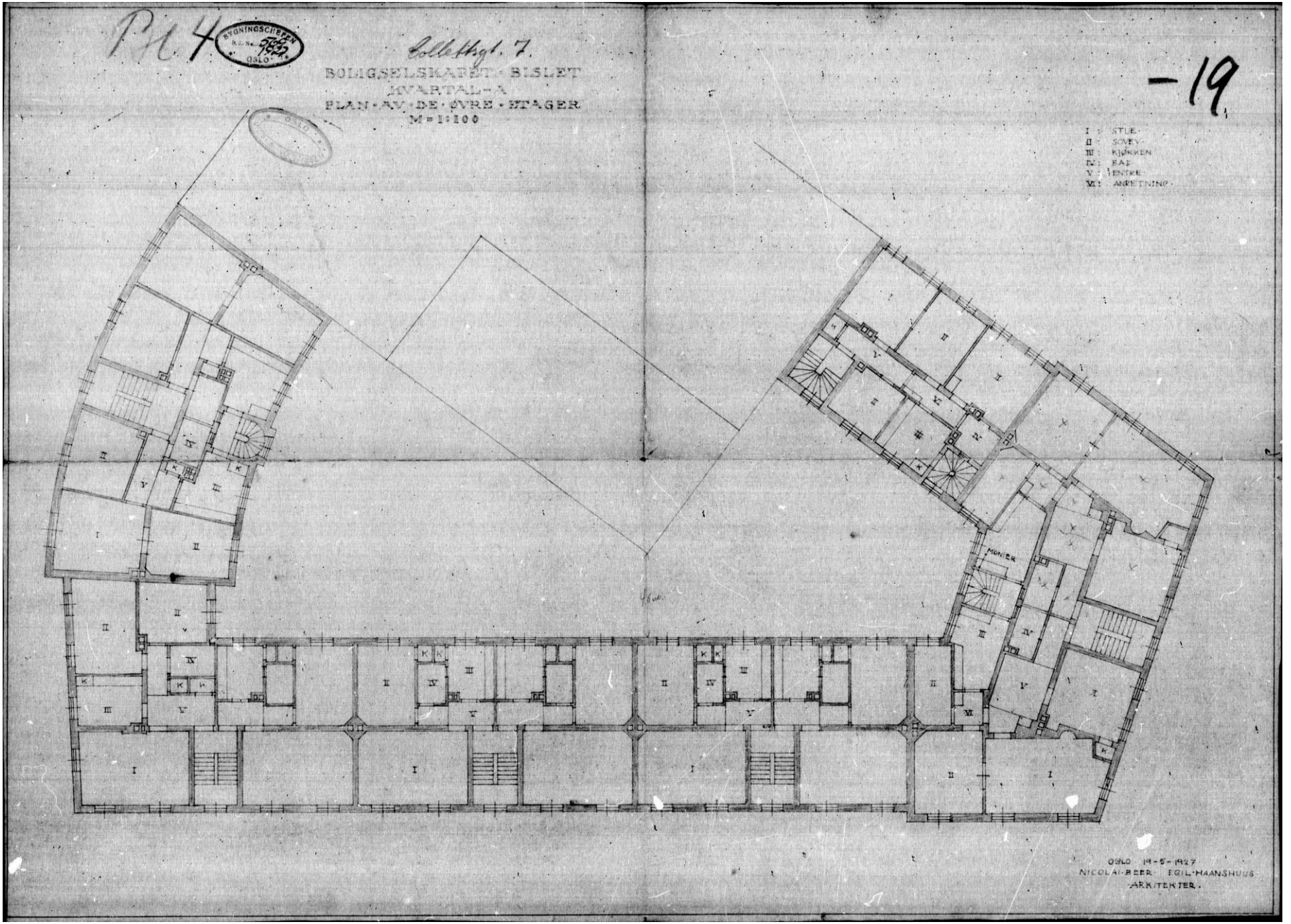
Følgebrev til leveranse

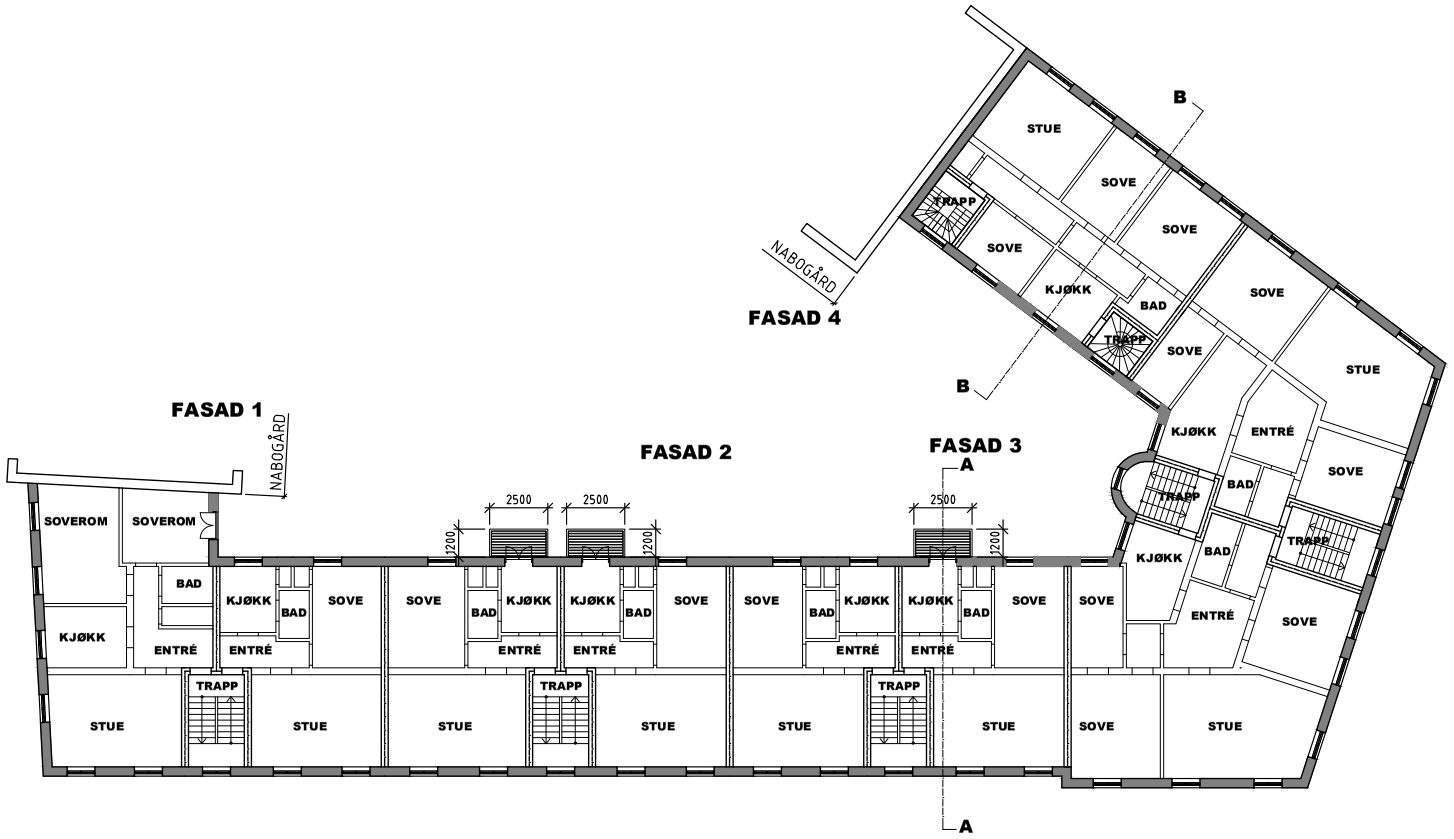
Ordrenummer:	208564
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	05.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	COLLETTS GATE 7
Postadresse:	0169 OSLO
Matrikkel:	0301-217/28

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208564

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

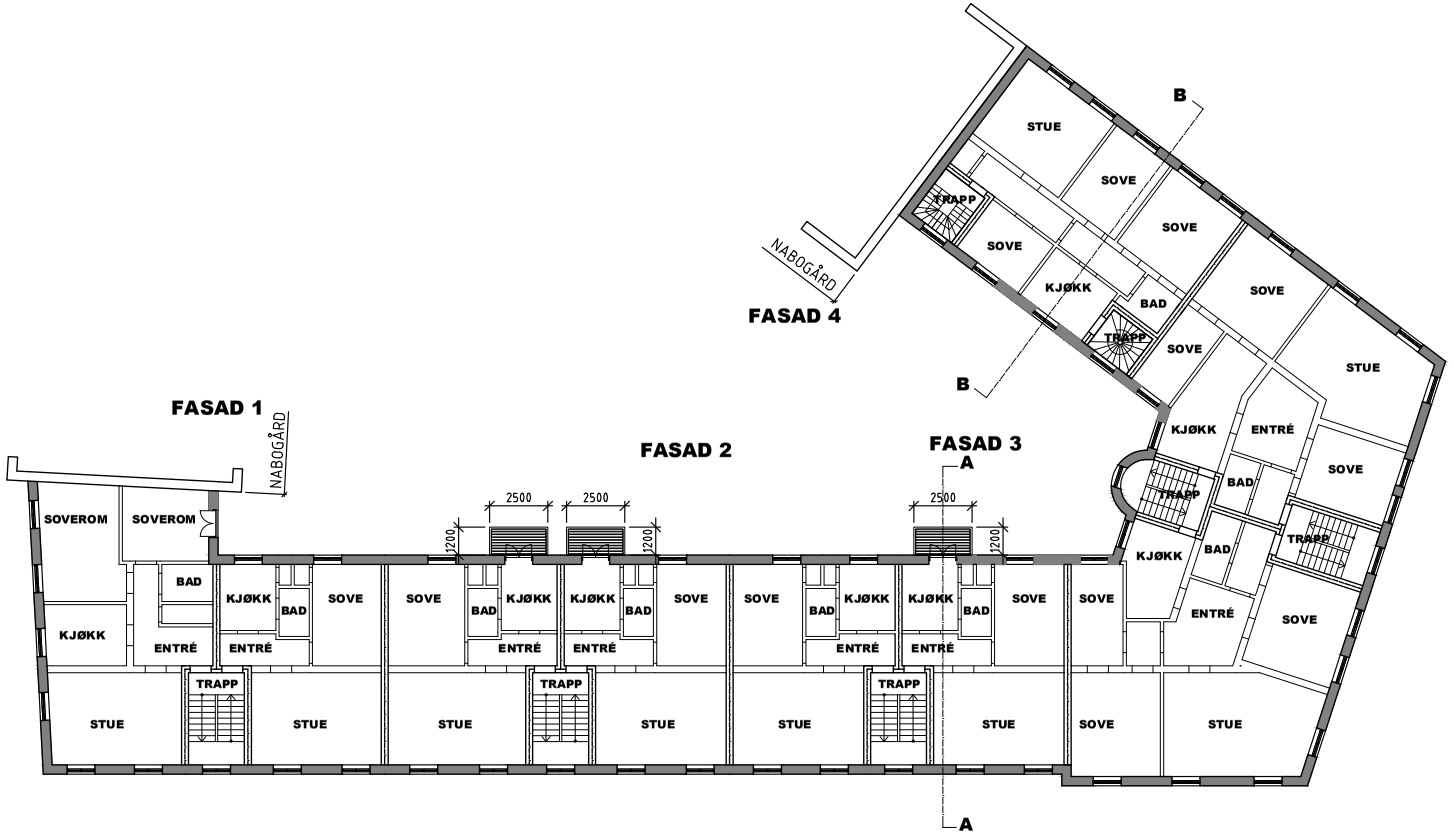

Pl 4
BYGNINGSCHEFEN
Colletthg. 7.
BOLIGSELSKAPET BISLET
KVARTAL A
PLAN AV DE ØVRE ETAGER
M = 1:100
-19
I : STUE
II : SOVEV
III : KJØKKEN
IV : BAD
V : ENTRE
VI : ANRETNING
MONIER
OSLO 14-5-1927
NICOLAI BEER EGIL HAANSHUUS
ARKITEKTER



B	REVIDERING AV BALKONGER	30.11.2018	ALF
A	REVIDERING AV BALKONGER	12.09.2018	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	BISLETT BOLIGSAMEIE 1				
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
13.05.2018	ALF	B-team FG	1:200	B	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1813-01					
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett				
Byggesøknadstegninger					

Balkonglinen as
Trandumskroveien 426
2040 Kløfta
post@balkonglinen.no
+47 32 25 15 75
+47 32 25 15 74
NO 975054483 MVA
Bankgiro 60050578000
www.balkonglinen.no
Espr Fredrik Gaasbeng



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
B	REVIDERING AV BALKONGER	30.11.2018	ALF
A	REVIDERING AV BALKONGER	12.09.2018	ALF

Prosjekt	BISLETT BOLIGSAMEIE 1				
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
13.05.2018	ALF	B-team FG	1:200	B	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1813-01					
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett				
Byggesøknadstegninger					

Balkonglinen as
Trandumskogveien 426
2060 Gjelleråsen
post@balkonglinen.no
+47 32 25 15 75
+47 32 25 15 74
NO 975054483 MVA
Bankgiro 60005078000
www.balkonglinen.no
Kopi Fredrik Gausborg

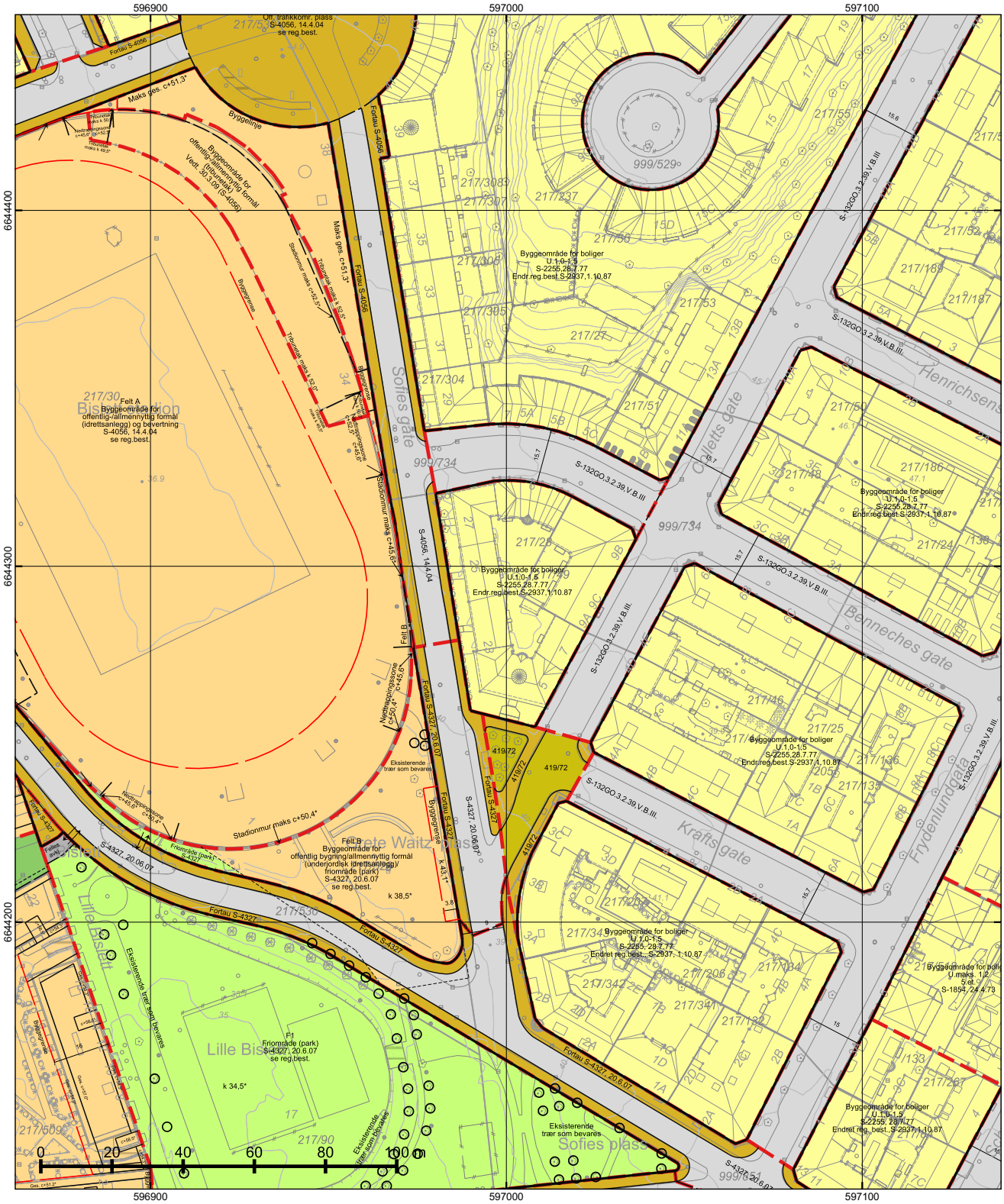
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208564
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	05.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	COLLETTS GATE 7
Postadresse:	0169 OSLO
Matrikkel:	0301-217/28

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208564

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

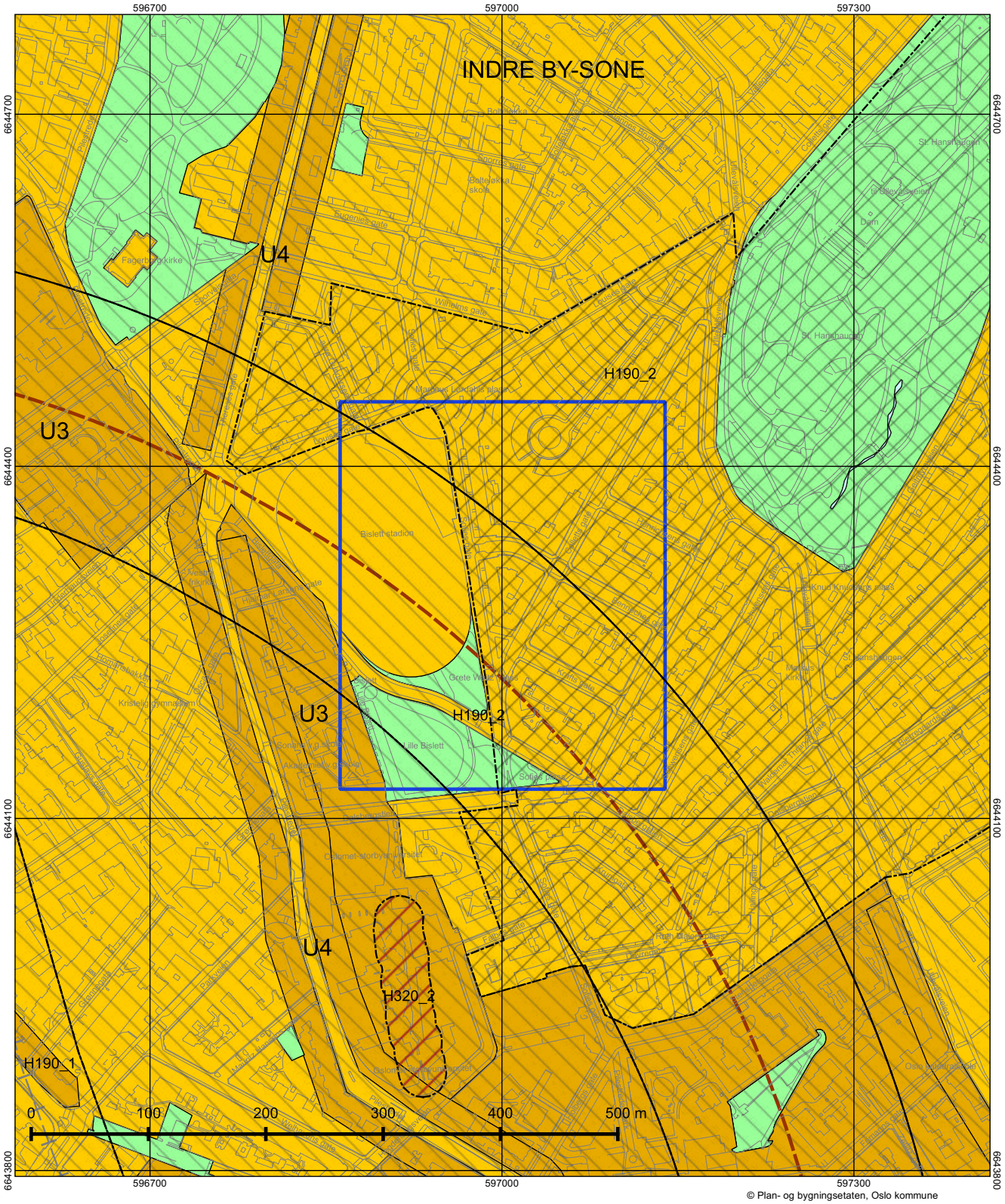
PlottID/Best.nr: 156959/ 86531688
Deres ref.:
Adresse: Colletts gate 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/28

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156959/86531688
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

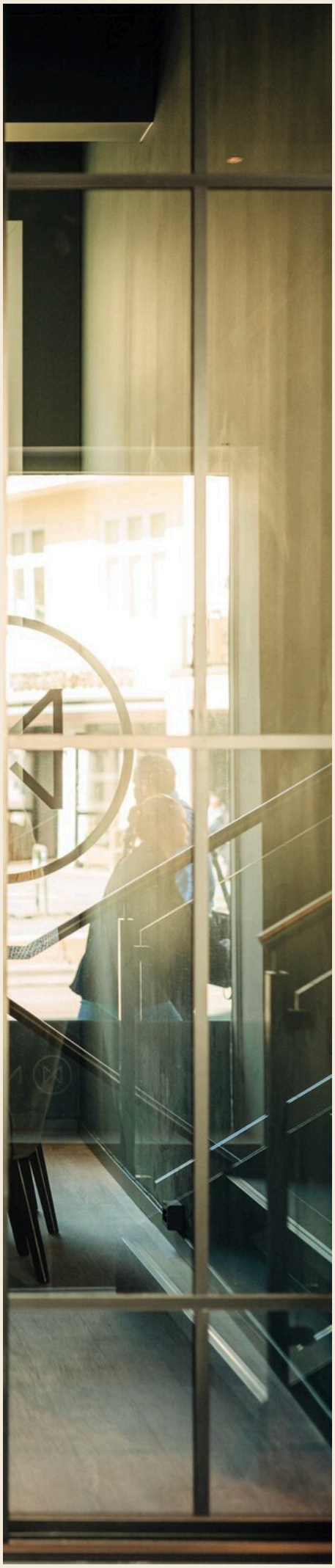


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0167/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Colletts gate 7 0169 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 28, snr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hedda Marie Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
hedda.larsen@nordvikbolig.no
407 22 115

Didrik Rotbakken Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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