

Thereses gate 52B



Velkommen til

Thereses gate 52B



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

Sentralt på Bislett

Lys & gjennomgående 3R | 2 balkonger | Peis | Bad & kjøkken 2015 | VV/Fyring inkl. | 2 soverom mot bakgård | P-leie*

Prisantydning	7 400 000,-
Fellesgjeld	196 112,-
Omkostninger	193 750,-
Totalpris	7 789 862,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 501,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936

Ansvarlig megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no

Megler	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no




LOUIS VUITTON



Kort fortalt

- Velkommen til Thereses gate 52B! - En lys og gjennomgående selveier på 70 m² sentralt på Bislett med "alt" i umiddelbar nærhet. Leiligheten ble modernisert i 2015 med nytt kjøkken, bad, og toalettrom, og har to soverom vendt mot bakgård. Lyse overflater og takhøyde på ca. 2.69 m, i kombinasjon med store vindusflater, gir leiligheten et luftig preg. Bislett er kjent for sitt pulserende kaféliv og nærhet til både sentrum, kollektivtransport og grønne parker!

- Fyring, varmtvann og internett inkludert i felleskostnader
- 2 balkonger vendt mot sydøst og nordvest
- Flislagt bad, toalettrom og moderne kjøkken (2015)
- To soverom, begge vendt mot bakgård
- Peis i stuen
- God lagringsplass i kjeller- og loftsbod (totalt 12 m²)
- Mulighet for leie av p-plass etter ventelisteprinsipp*

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

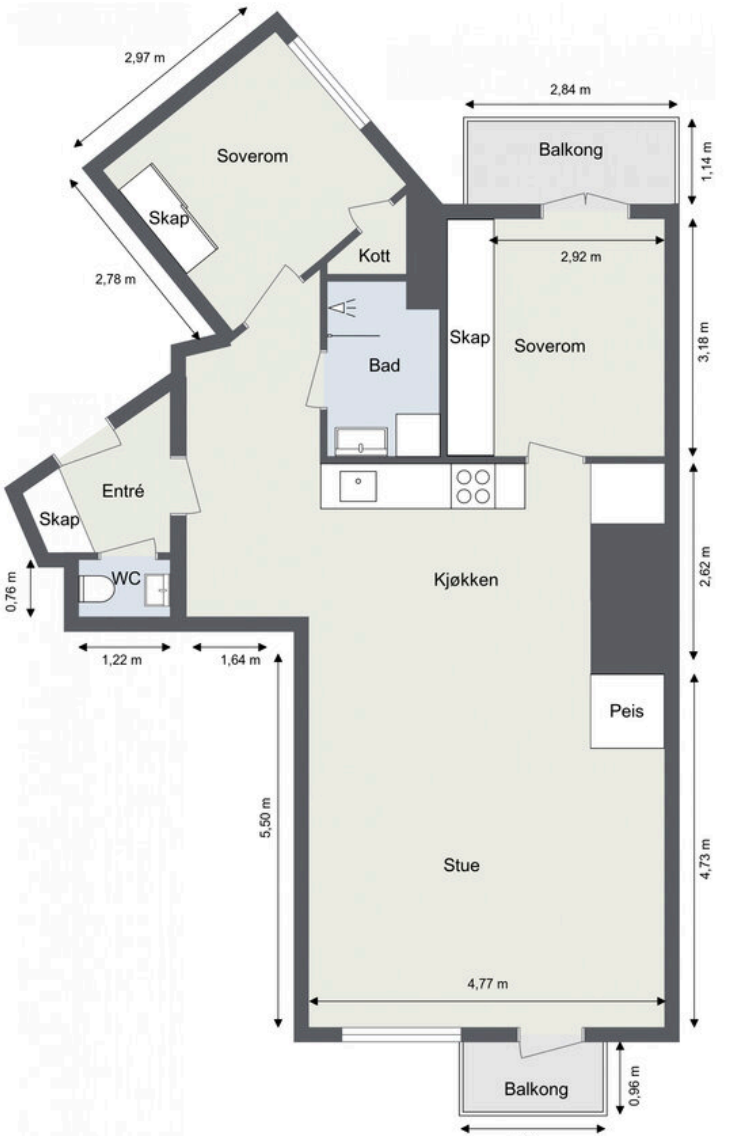
3. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Stue, Kjøkken, To soverom, Bad, Wc, Entré, Kott
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 5 kvm. 2 Balkonger

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 2 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 1 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Ekstern loftsbod
Total BRA: 9 kvm.

Tyder



Plantegning






GARMIN









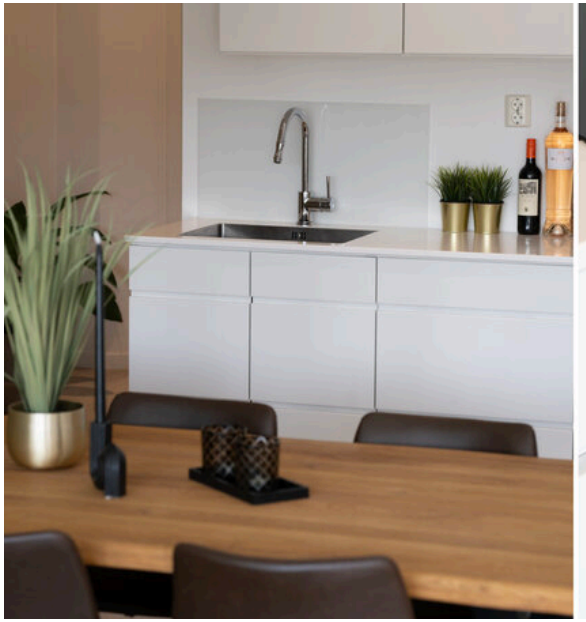










































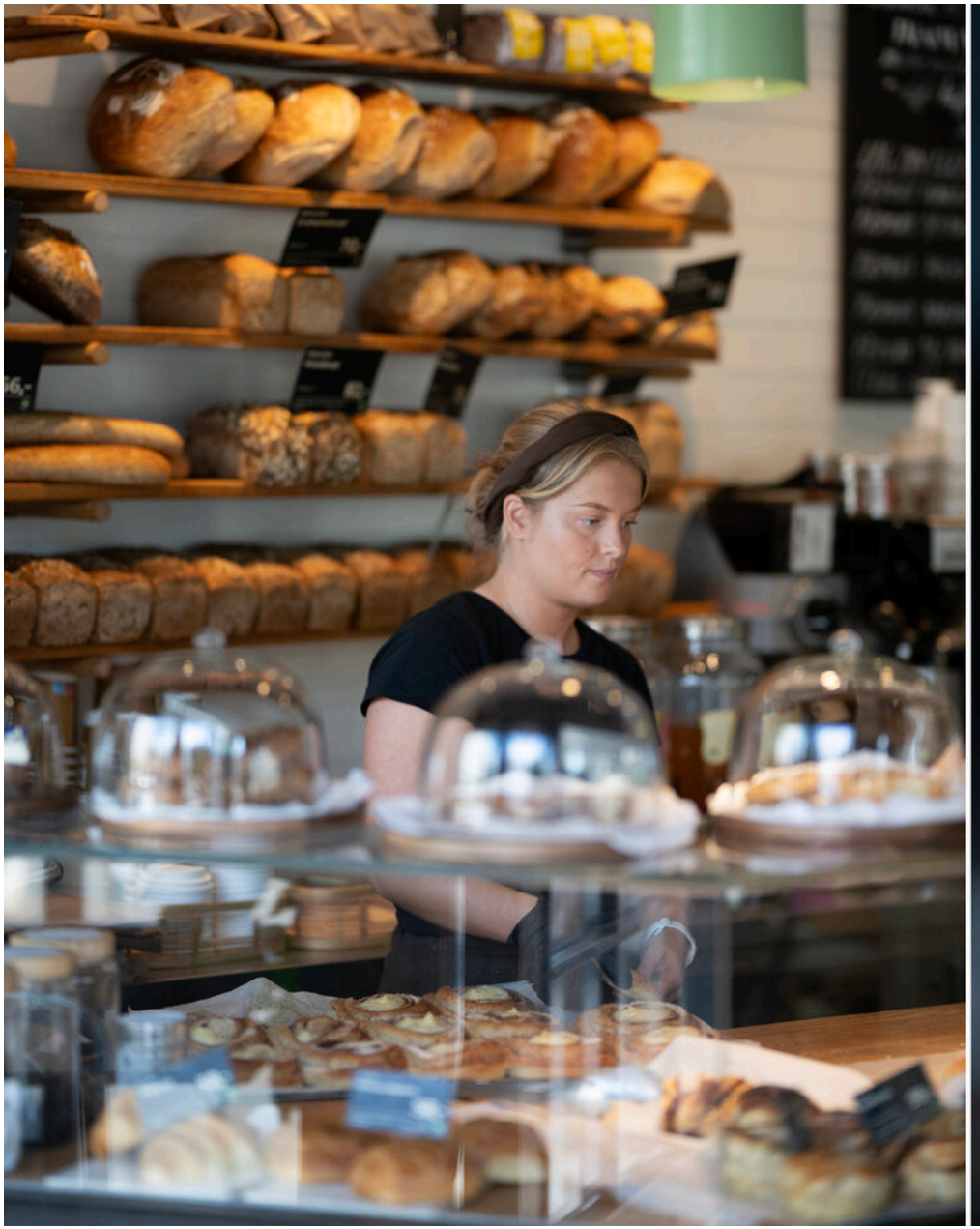





ISLETT STADION


ØKOLOGISK BAKEVERKSTED
ØKOLOGISK BAKEVERKSTED
Godt Brød


BISLETT STADION
LYN SPILLER PÅ BISLETT!
VILLOID




Godt Brød
Spis godt. Lev godt.

Informasjon

Thereses gate 52B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0532/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Thereses gate 52B, 0168 OSLO
Gnr 217, bnr 217, snr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kim Anders Berglund

Kjøpesum og omkostninger
7 400 000,- (Prisantydning)
196 112,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 596 112,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
189 900,- (Dokumentavgift)
2 500,- (Flyttegebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
193 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
206 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 789 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 802 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Stue, Kjøkken, To soverom, Bad, Wc, Entré, Kott
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 5 kvm. 2 Balkonger

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 2 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 1 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Ekstern loftsbod
Total BRA: 9 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Leiligheten har et internt bruksareal på 70 m²: Stue, Kjøkken, To soverom, Bad, Wc, Entré, Kott.
Leiligheten disponerer også tre boder på totalt ca. 12 m².
Sameiet har et fellesvaskeri.

Stue/kjøkken
Leiligheten har et sosialt oppholdsrom med naturlige soner. Her er det plass til sofagruppe, mediemøblement, stuebord og et hyggelig spisebord – perfekt for familiesamlinger og hyggelige middager med venner. Det er en åpen peis som skaper hygge på kalde og mørke dager. Kjøkkenet er fra Kvik (2015) og har hvite slette fronter med innfelte håndtak samt glassplater på vegg over kum og induksjonstopp. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Det er kullfilterventilator. Stuen har store vindusflater og videre adkomst til en sydvendt balkong på 2 m².

Soverom
Det er to soverom, begge av god størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord samt garderobeløsning og videre adkomst til en balkong på ca. 3 m². Soverom nr. 2 egner seg ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor og har adkomst til et praktisk kott.

Bad
Leiligheten har et bad og et praktisk toalettrom. Delikat flislagt baderom fra 2015 med varme i gulv og downlights i himling. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, og opplegg for vaskemaskin.

Entré
Leiligheten har en lys og innbydende entré. Det er plass til oppheng av ytterklær i garderobeskap. Toalettrom med adkomst fra entré. Entréen er koblet til calling anlegg som gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 3. etasje)
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Vinduer
Vinduer med tolags isolerglass i stue og minste soverom, produsert i 1988. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ytterdører
Balkongdør med tolags isolerglass i stue, produsert i 1983. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

- Innvendige dører
Profilert innvendig dør til bad. Det er observert svelling i bunn av dørblad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

- Balkonger, terrasser ol.
Rekkverkshøyden er noe lavere enn dagens krav, men dette var i samsvar med byggeskikken på oppføringstidspunktet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder og slitasje.

- Ildsteder
Åpen peis. Det mangler ildfast plate under peisovnen. TG 2 er gitt på grunn av alder.

- Vannbåren varme
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

- Ventilasjon
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Friskluftsventil på yttervegg i hovedsoverom. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad samt ventil i vegg i soverom og wc.
- Avløpsrør i plast
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bak garderobe i soverom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med laminat
- Vegger med sparklede og malte overflater på plater/murpuss
- Himlinger med sparklede og malte plater samt pussede og malte overflater
- Himlingshøyde ca. 2,69 m målt i stue

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Sameiet har 18 parkeringsplasser til leie etter venteliste og ansiennitet. Parkeringsplasser følger ikke leilighet ved salg, og ved ønske om å settes på venteliste kontaktes forretningsfører. Forretningsfører opplyser om at det per 05.09.25 er 4 stykker på ventelisten og at ventetiden er vanskelig å forutse, men at det kan ta noen år.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om at leiligheten ble modernisert/oppgradert i 2015:
- Nytt dusjbad
- Toalettrom
- Nytt kjøkken installert
- Flyttet kjøkken til stue for et ekstra soverom
- Nytt gulv
- Nye vegger
- Nytt elektrisk anlegg
- Malt overflater

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2014

- 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: Håndverker Hansen As - Komplette flisleggerarbeider inkludert membran. Veås Rør As - Komplette rørleggerarbeider kjøkken og dusjbad. AL Elektro As - Komplette elektrikerarbeider i hele leiligheter. Egeninnsats tømrerarbeider - Eier har fagbrev og lang fartstid som tømrer.

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

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veas Rør As har hatt rørarbeider. Al elektro As har hatt elektro arbeider. Håndverker Hansen As har hatt flis og membran. Egeninnsats på tømrerarbeider, da eier er utdannet tømrer.

- 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: Al elektro As

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2018

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet. Rehab av bunnledninger.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Endret og optimalisert planløsning.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært bom i én flis på badet, men dette er utbedret.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, men dette ble utbedret for noen år siden i regi i av sameiet. Peisen er fullt funksjonell i dag.

- 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? I forbindelse med kjøpet av boligen var det oppgitt arealer i salgsoppgaven i 2014.

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong/teglstein
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med taklplater/papp

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Garderober som ikke er fastmontert

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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.

Leietaker skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at

avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
- Varmekabler i gulvstøp i bad
- Peis i stue

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. 5000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 501,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 27.08.2025 er kr 3 504,- pr. md.

De totale felleskostnadene fordeles seg slik:
Lån Akonto renter: 307,45,-
Lån Akonto avdrag: 225,39,-
Fellesutgifter: 4 968,00,-

Felleskostnadene dekker fyring og varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, internett, forretningsførsel, betjening av andel felles lån, drift og vedlikehold, samt felles strøm. Snømåking, renhold og vaktmestertjenester er også inkludert.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- TV-pakke fra Allente kr 349,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 308,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 725 395,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 901 580,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Bislet Boligsameie Vi, orgnr. 971438169

Om sameiet

Sameiet:
- Sameiet består av 83 seksjoner
- Bislet Boligsameie VI er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 438169. Sameiet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har følgende adresse: Laura Gundersens gate 2 B. Louises gate 2 - 4. Thereses gate 50 - 52.
- Styrets kontaktinfo: bislet-vi@styrerommet.no
- Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets leverandører
*Oslo Bygårdsdrift leverer vaktmestertjenester
*Rene Trapper AS leverer renholdstjenester
*Anticimex leverer skadedyrstjenester
*Jarotech AS drifter sentralvarmeanlegget
*Scanmark drifter garasjeporten
*Globalconnect leverer internett
*Leko Matter leverer matter

Ved inn- og utflytting av sameiet skal seksjonseier pålegges et flyttegebyr pålydende kr 2 500 som skal betales til sameiet (flyttegebyr).

Gården har et løpende vedlikeholdsbehov og styret prioriterer løpene hva som haster mest. Følgende arbeider/oppgraderinger har blitt gjort i perioden mellom årsmøtet i 2024 og 2025 i henhold til årsberetningen for 2025:
- Fasadearbeider høsten 2024.
- Tetting av tak og loftsluker i Louises Gate 4
- Supplert hekken i Louisesgate med nye busker
- Planlegging for større vedlikeholdsarbeider i en vedlikeholdsplan. Herunder soilrørrehabilitering, ombygging av sentralfyr og tetting av de gjenstående delene av taket etter solcelleinstallasjonen i 2023.

- Informasjon fra styreleder 05.09.2025 -
Sameiet er i prosess med å ferdigstille arbeidene med rehabilitering av soilrørene (bunnledningene) og sentralfyren. Prosjektet med utbedring av deler av taket etter solcelleinstallasjonene i 2023 gjenstår, samt utskiftning av noen overlys vinduer i enkelte trappeoppganger. Disse arbeidene vil trolig bli gjort i løpet av 2026, og er forventet å utgjøre en kostnad på omkring MNOK 1 - 1,5. Det er planlagt at disse kostnadene skal dekkes via en kapital innkalling fordelt etter eierbrøk.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 196 112,-pr. 27.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208223216
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,60%
Restsaldo 2 454 908,00
Innfrielsesdato: 30.10.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208223232
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Restsaldo 8 816 835,00
Innfrielsesdato: 30.10.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208223224
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Restsaldo 3 396 627,00
Innfrielsesdato: 30.03.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208223216
Restsaldo: 30 966,94
Kapitalkostnader: 201,75
Dette lånet har IN-ordning. Dersom lånet innfris vil de månedlige felleskostnadene reduseres med kr. 532,- pr. måned (226,- i avdrag og 306,- i renter.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208223232
Restsaldo: 111 218,22
Kapitalkostnader: 1 057,78

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208223224
Restsaldo: 53 927,33
Kapitalkostnader: 530,31

Sum andel fellesgjeld (kun lån) er kr 196 112,49,- pr. 27.08.2025.

Fellesformue

Kr 91 277,- pr. 27.08.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 14.573,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 819.934,-.

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr -662.322,-. Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen en økning av felleskostnader på 7,5%. Dette ble gjort med virkning fra 01.01.2025.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres særskilt til å sette seg inn i disse, samt hva som omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det følger av vedtektene: "Ved inn- og utflytting av sameiet skal seksjonseier pålegges et flyttegebyr pålydende kr 2 500 som skal betales til sameiet (flyttegebyr). Dette gjelder ved hver flytting, enten ved erverv eller utleie. Flyttegebyret faktureres fra forretningsfører til seksjonseier (kjøper)."

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjennelse . Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere eller sameiet.
Vanlig kjæledyrhold skal i hovedsak tillates.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 77828727

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 545 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en tilbaketrukket og frodig bakgård. Her er det terrasseplatting, sittegruppe og utegrill til fri benyttelse for beboerne. Pen, velstelt beplantning, felles sykkelparkering og parkeringsplasser som kan leies etter venteliste-prinsippet.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Festeavgiften er kr 121.026 pr. år. Festeavgiften ble sist regulert i 2009, og avgiften kan reguleres i samsvar med bestemmelsene i lov om tomtefeste. Festeavtalen utløper 01.01.2067. Det er Oslo Kommune som er grunneier. Det er ikke nødvendig med samtykke til overdragelse fra grunneier.

Iht. festekontrakten kan tomten innløses. Dersom tomten ikke innløses har festeren fortrinnsrett til å fortsatt feste gitt at bortfester akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling. Dette er ikke påkrevd da leiligheten ligger i byggets 3. etasje, og således ikke har bakkekontakt eller ligger over en annen leilighet med bakkekontakt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger svært sentralt på Bislett, med kort vei til både parker, servicetilbud og byens pulserende gateliv. Beliggenheten gir enkel tilgang til både Majorstuen, St. Hanshaugen og Stensparken, som alle ligger innen få minutters gange.

Nærmeste bussholdeplass, «Bislett», ligger like utenfor. Herfra går blant annet 21-bussen og Flybussen. 37-bussen, som har døgnruter, går fra Colletts gate under fem minutters gange unna. Rett rundt hjørnet finner du også trikkelinje 17 og 18, og Nationaltheatret stasjon nås til fots på ca. 20 minutter eller med trikk på rundt 7 minutter.

Området byr på et godt utvalg av kafeer, restauranter og butikker. Godt Brød ligger på hjørnet av gaten, mens Bislett plass og nærliggende gater har flere spisesteder og småbutikker. For dagligvarehandel finnes flere alternativer i umiddelbar nærhet, som Extra, Kiwi, Rema 1000 og Coop Mega. St. Hanshaugen har i tillegg Gutta på Haugen med et bredt utvalg delikatesser.

For friluftsliv er både Akerselva, Maridalen og Nordmarka lett tilgjengelig, enten til fots, med sykkel eller kollektivtransport. Bislett Stadion, som ligger rett ved, har innendørs løpebane, og det finnes flere treningssentre i nærheten, inkludert SATS, Evo og Fresh Fitness.

I området er det flere skoler og barnehager, samt kort avstand til utdanningsinstitusjoner som Universitetet på Blindern, BI Nydalen og Tannlegehøyskolen.

Kollektivtilbudet i området er meget godt. Det gjøres oppmerksom på at det i perioden hvor trikkesporet i Pilestredet oppgraderes vil være noen alternative kollektiv ruter/forskyvninger av holdeplasser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 13.06.1942. 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 rekvirert byggemeldte tegninger datert 07.02.1938 samt tinglyst seksjoneringsbegjæring datert 16.02.1984.
Det er avdekket følgende avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning:
- Kjøkken er flyttet ut i stue
- Det er etablert et soverom hvor tidligere kjøkken var
- Bad er utvidet inn i deler av opprinnelig hall
- Deler av opprinnelig soverom er innlemmet i stuen/kjøkkenet
- Byggemeldt anretningsrom og (skap) er innlemmet i hallen

Ovennevnte forhold er ikke søknadspliktige tiltak, så fremt brannskille ikke ble brutt. Selger informerer om at ingen bærende konstruksjoner ble endret ved omgjøringen av leiligheten fra 2-roms til 3-roms. Rommene som har blitt flyttet på var godkjent for varig opphold og blir fremdeles benyttet som rom til varig opphold. Bruksendring kreves derfor ikke. Det stilles imidlertid tekniske krav til rom hvor kjøkken er plassert. Det er usikkert hvorvidt disse tekniske kravene er oppfylt.

Det er ikke avdekket avvik mellom seksjonering og de ytre rammene av dagens leilighet. Dette indikerer at oppgitt eierbrøk for denne leiligheten stemmer.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 34 piper datert 10.02.2022 samt ferdigattest for riving og oppføring av balkonger datert 14.06.2018.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er helt opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

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

Eiendommene er oppført på Byantikvarens gule liste som en bevaringsverdig bygning.

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:

301/217/217/22:
21.09.1935 - Dokumentnr: 900851 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 7,231
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Diverse påtegning
Nye vilkår foreligger i h.h. til tomtefesteloven av 1975

27.08.2025 - Dokumentnr: 1001014 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.07.1863 - Dokumentnr: 900142 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1863 - Dokumentnr: 900143 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1880 - Dokumentnr: 924300 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1920 - Dokumentnr: 901655 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1935 - Dokumentnr: 990796 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1935 - Dokumentnr: 900851 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 7,231
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Diverse påtegning
Nye vilkår foreligger i h.h. til tomtefesteloven av 1975

21.09.1935 - Dokumentnr: 990795 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1935 - Dokumentnr: 990798 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 217 bnr 229
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1935 - Dokumentnr: 990797 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1936 - Dokumentnr: 302133 - Erklæring/avtale
best om felles gårdsplass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1936 - Dokumentnr: 302134 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 217 bnr 378
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1936 - Dokumentnr: 302135 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1936 - Dokumentnr: 302136 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1936 - Dokumentnr: 302137 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 217 bnr 229
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1936 - Dokumentnr: 302139 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 217 bnr 230
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1936 - Dokumentnr: 302140 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1983 - Dokumentnr: 502138 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 217 bnr 228
Korrekt tinglyst dato er 02.05.1936 iht gammel grunnbok og tinglysingsgjenpart
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1984 - Dokumentnr: 507661 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 339660/26600000
EIENDOMMEM ER OPPDELT I 82 SEKSJONER

20.01.2015 - Dokumentnr: 50932 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 339660/26600000

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. I henhold til sameiets vedtekter er det kun fysiske personer som kan være eier av en seksjon.

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 568,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade - direkte faktura, ca. kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport - direkte faktura, ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 366,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. september 2025

Ansvarlig megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Thereses gate 52B

Thereses gate 52B

Nabolaget Bislett - vurdert av 243 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	15 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett		3 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km

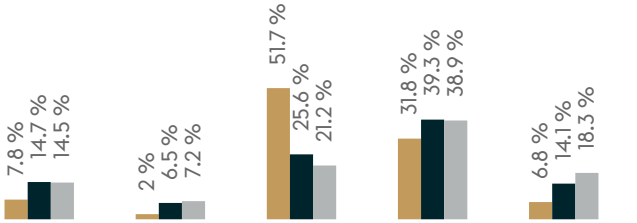
Offentlig transport

Bislett	Linje 17, 18	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km
Oslo Gardermoen		42 min

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	4 min 0.3 km
Treklang Montessoribarnehage (...	33 barn	4 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	44 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 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Nye Bislett stadion, innendørs...	2 min
Lille bislett	4 min
SATS Bislett	2 min
SATS Fagerborg	3 min

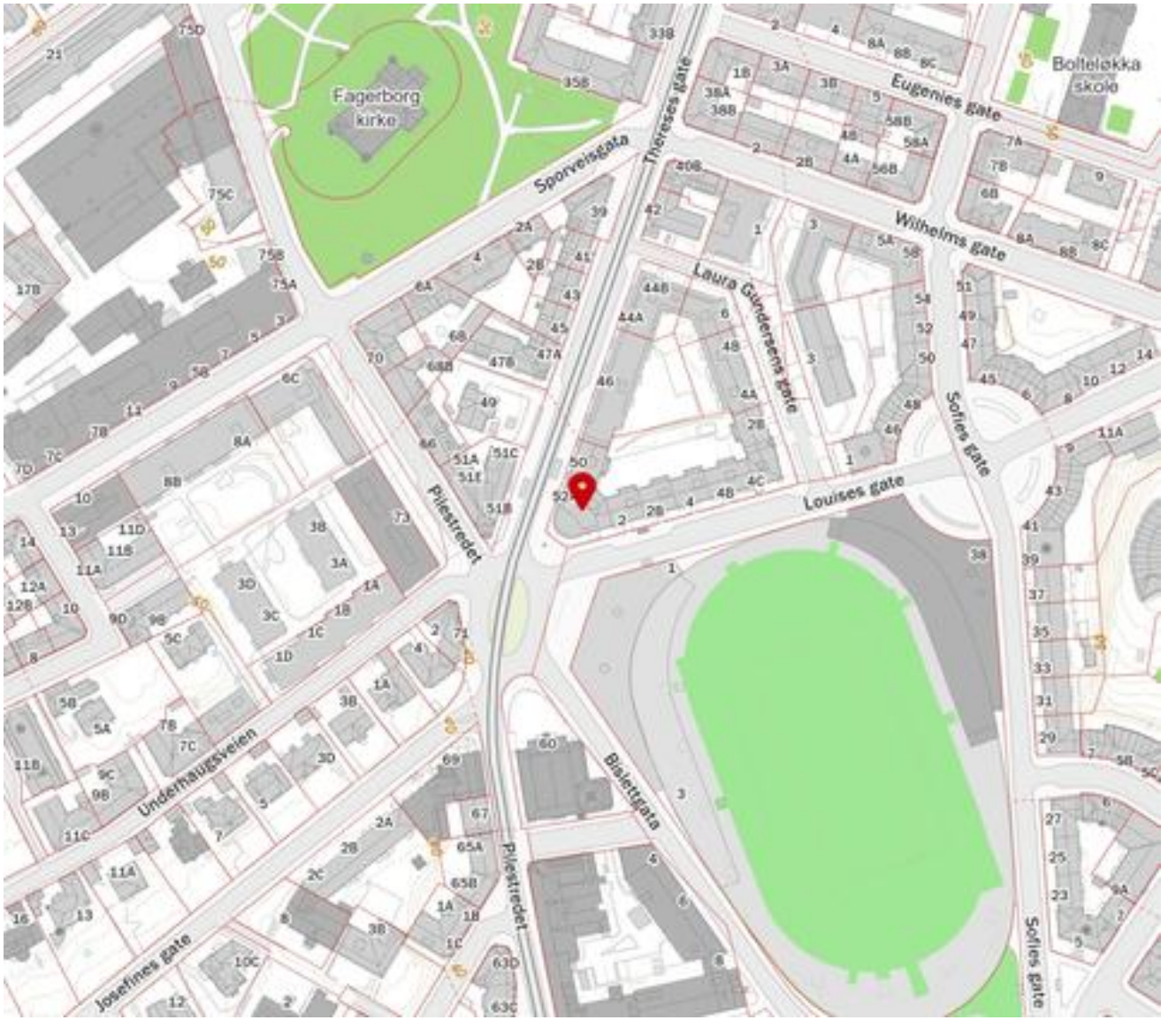
«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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 2024

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

THERESES GATE 52 B, 0168 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 217 Seksjon: 22
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	03/09/2025
Utskriftsdato:	08/09/2025
Oppdragsnummer:	98159
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft, kjeller og 1. etasje.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med to balkonger.

Standard
Velholdt leilighet med god standard.

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

2015:

– Lagt nytt gulv
– Enkelte vegger er fjernet og rom er utvidet.
– Nytt kjøkken installert
– Nytt røropplegg
– Bad er rehabilitert.
– Nye dører montert
– Malt overflater.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

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

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ildsteder
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kim Anders Berglund
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Kim Anders Berglund , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 217 Seksjon: 22
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3568.4 m²
Eierbrøk seksjon:	339660 / 26926585
Hjemmelshaver:	Oslo Kommune
Adresse:	Thereses gate 52 B, 0168 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	03/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	03/09/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	31/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	0	0	0
3. etasje	70	69	1
Loft	0	0	0
Sum bolig:	70	69	1

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom	Kott
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
1. etasje	0	1	0	0
3. etasje	70	0	0	5
Loft	0	9	0	0
Sum bolig:	70	12	0	5
Sum BRA:	82			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom, Kott		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med taklplater/papp.

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

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eier opplyser om at det er fjernet enkelte lettvegger i leiligheten, etablert ett soverom, samt flyttet kjøkken i 2015.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- FDV dokumentasjon, sluttdokumentasjon for gulvstøp og membran, samt bilder i forbindelse med rehabilitering av bad.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i stue og minste soverom, produsert i 1988.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass i hovedsoverom, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass i stue, produsert i 1983.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
Dør med glassfelt mellom kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør til bad.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, soverom og entré.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 79 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.
Rekkverkshøyden er noe lavere enn dagens krav, men dette var i samsvar med byggeskikken på oppføringstidspunktet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder og slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra hovedsoverom, ca.3 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i stålkonstruksjon, kledd med glassplater.
Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Tyder

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen peis.

Tilstandsvurdering: Det mangler ildfast plate under peisovnen.
TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bak garderobe i soverom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Stoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i hovedsoverom.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i soverom og wc.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert ikke tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

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

Elektrisk anlegg

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

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.

Samsvarserklæring signert og datert 23.05.2016 er fremvist for følgende arbeider:
Lagt opp nye stikk soverom.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget ble oppgradert i forbindelse med rehabilitering av leilighet i 2015.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glassplater på vegg over kum og induksjonstopp. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2015.

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

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Malt gulvoverflate i wc.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2.69 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med stang, skuffer og hyller i begge soverom.
Garderobeløsning med stang og hyller og skyvedør med speilfronter i entre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2015.
Dokumentasjon som tidligere er nevnt under dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det var tilgang fra kott til tilstøtende vegg dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 3. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant.

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

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

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berglund, Kim Anders	9578-5999-4-2021957	2025-09-06 12:00:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0532/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thereses gate 52B, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Kim Anders Berglund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2014

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: 7089544
Forsikret i: Econa Forsikring

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: Håndverker Hansen As - Komplette flisleggerarbeider inkludert membran Veås Rør As - Komplette rørleggerarbeider kjøkken og dusjbad AL Elektro As - Komplette elektrikerarbeider i hele leiligheter - Egeninnsats tømrerarbeider - Eier har fagbrev og lag fartstid som tømrer.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndverker Hansen As

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veas Rør As har hatt rørarbeider Al elektro As har hatt elektro arbeider Håndverker Hansen As har hatt flis og membran Egeninnsats på tømrerarbeider, da eier er utdannet tømrer

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: I regi av sameiet

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Al elektro As

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet. Rehab av bunnledninger

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Endret og optimalisert planløsning

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

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

Beskriv: I regi av sameiet

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?
Ja

Beskriv: Det har tidligere vært bom i én flis på badet, men dette er utbedret.

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

Beskriv: Ja, men dette ble utbedret for noen år siden i regi i av sameiet. Peisen er fullt funksjonell i dag.

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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? I forbindelse med kjøpet av boligen var det oppgitt arealer i salgsoppgaven i 2014.

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

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?
Nei

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0532/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berglund, Kim Anders	**2025-09-06**

Identifikasjon

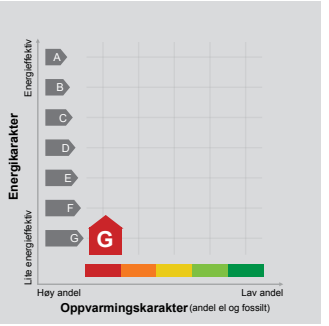
bankID Berglund, Kim Anders

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thereses gate 52B
Postnummer	0168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80533667
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-160389
Dato	26.08.2025



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

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

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 20: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 23: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 24: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 26: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 27: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 28: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 29: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 30: Montere urbryter på motorvarmer

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Siril Sloreby
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.sloreby@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0532/25 . Vår ref.: 5266-1-22 Dato: 27.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bislet Boligsameie VI
Organisasjonsnr:	971438169
Seksjonseier:	Berglund, Kim Anders
Medeier:	
Leilighetsnummer:	22
Adresse:	Thereses gate 52B, 0168 OSLO
Seksjonsnummer:	22
Gnr.	217
Bnr.	217

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 77828727.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er 18 p-plasser til leie i sameiet. Det er venteliste på disse. Ved ønske om å settes på liste kontaktes forretningsfører. Parkeringsplasser følger ikke leilighet ved salg.
Fasadene ble pusset opp 2016/2017. I denne forbindelse ble det tatt opp et lån på kr 4,5 millioner til finansiering. Dette betjenes via felleskostnadene. På ekstraordinært årsmøte i juni 2021 ble det innvilget lån på kr 2 150 000,-.
Eksisterende lån for fasader ble da belånt opp ytterligere til dette. Våren 2017 ble arbeidene med oppføring av balkonger mot bakgården gjennomført. Lånefinansieringen til dette bli betjent av den enkelte seksjon som har fått balkong. Dette lånet avregnes årlig. Ved inn- og utflytting av sameiet skal seksjonseier pålegges et flyttegebyr pålydende kr 2 500 som skal betales til sameiet (flyttegebyr).
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208223216
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo	2 454 908,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208223232
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	8 816 835,00
Innfrielsesdato:	30.10.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208223224
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	3 396 627,00
Innfrielsesdato:	30.03.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 500,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820822322; Adm. lån 3 - Akonto renter	307,45	
Lån nr: 9820822322; Adm. lån 3 - Akonto avdrag	225,39	
Fellesutgifter	4 968,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	637,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 182,-
Annen formue:	91 277,-
Gjeld:	215 533,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208223216
Restsaldo:	30 966,94
Kapitalkostnader:	201,75

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208223232
Restsaldo:	111 218,22
Kapitalkostnader:	1 057,78

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208223224
Restsaldo:	53 927,33
Kapitalkostnader:	530,31

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 196 112,49,-, 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 Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Adresse Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129
Telefon

Utskriftsdato: 27.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI60120130	Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte/gf	Kilde: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 0301 **Gårdsnr.:** 217 **Bruksnr.:** 217 **Seksjonsnr.:** 22
Adresse: Thereses gate 52B, 0168 OSLO
Referanse: 14-0532/25

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

VEDTEKTER

FOR

BISLET BOLIGSAMEIE VI

Nye vedtekter for sameiet, til vedtak på ordinært sameiermøte 30.april 2008, endret 1.april 2009 og 24.04.2012. Sist endret ved årsmøte 19. april 2017.

§ 1 OMFANG OG FORDELING

Bislet boligsameie VI omfatter eiendommen gnr. 217 bnr. 217 i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt i fordelingsliste datert 19. januar 1984 til oppdelingsbegjæring datert 7. desember 1983. Som innbyrdes verdi er lagt til grunn seksjonenes størrelse, eksklusive boder, med unntak av seksjon 1, 10, 27, 36, 45 og 54 som er fordelt med ¾-del av disse seksjonenes areal.

§ 2 STYRET

Sameiet ledes av et styre samensatt av leder, samt 3-5 medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i 2 år.

Til styremedlemmer kan velges seksjonseier med bopel i sameiet, eller dennes ektefelle eller samboer som er registrert i folkeregisteret med fast adresse i gården.

Ved valg av varamedlemmer fastsettes det samtidig i hvilken rekkefølge varamedlemmene skal innkalles til styremøter.

Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden avsluttes. For å sikre kontinuitet tilstrebes det at ikke alle medlemmer står på valg samme år.

Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 3 INHABILITET OG TAUSHETSPLIKT I STYRET

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer varamedlemer, andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av fellesskapet av seksjonseiere om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 4 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Det skal avholdes minst 2 styremøter pr. år.

§ 5 STYRETS KOMPETANSE M.V

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av sameiermøter.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøte eller styre og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke loven eller vedtektene har lagt til andre organer. Styret kan ikke pantsette eller tinglyse andre heftelser på sameiets eiendom.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer eller varamedlemmer, inklusiv leder er tilstedet. Varamedlemmer skal ha innkalling til styremøtene og har rett til å møte på styremøtene. Vedtak på styremøte treffes med alminnelig flertall.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av sameiermøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 6 ANSATTE OG FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter, sier opp og meddeler avskjed overfor funksjonærer. Styret gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret engasjerer og inngår avtale med forretningsfører.

§ 7 OM SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i boligsameiet er sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. For ekstraordinært sameiermøte kan minimumsfristen settes til 3 dager dersom spesielle forhold tilsier det. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker ønskes behandlet på sameiermøtet skal sendes inn skriftlig til styret eller forretningsfører senest 21 dager før møtet. Styret skal i god tid på forhånd varsle seksjonseierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

Sameiermøtet skal normalt ledes av styrets leder. Sameiermøtet kan velge annen møteleder.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av sameiermøtet senest innen 14 dager etter sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt sameiemøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt.

Sameiermøtet kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Fremmes forslag til avstemming på sameiermøte må det fremgå klart hvilket vedtak sameiermøtet skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

§ 8 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Beslutninger på sameiermøte treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997 § 12 2. ledd 2. pkt.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

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

§ 9 SÆRLIG OM ORDINÆRT SAMEIERMØTE (ÅRSMØTE)

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. I tillegg til sakspapirer i ht § 7 skal styrets årsrapport med revidert regnskap følge innkallingen

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal:

a. Behandle årsrapporten fra styret.
b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.
c. Bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av tap
d. Godkjenne budsjett.
e. Velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse
f. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
g. Ta stilling til om styret skal meddeles ansvarsfrihet
h. Velge styre, styreleder, varamedlemmer

§10 SÆRLIG OM EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

§ 11 STEMMERETT OG AVSTEMMING I SAMEIERMØTER

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Seksjonseier kan møte med eller ved sakkyndig fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøte gir tillatelse etter egen avstemning med ordinært flertall.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjentas avstemningen, hvis det fortsatt er stemmelikhet skal det anses som beslutning om at det ikke skal fattes noe vedtak i saken, men at saken skal tas opp ved avstemming på nytt sameiermøte som avholdes så snart som mulig

§ 12 INHABILITET PÅ SAMEIERMØTER

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 13 VALGKOMITE

Det velges en valgkomite på 3 medlemmer hvorav fortrinnsvis ett tidligere styremedlem. Valgkomiteens medlemmer tjenestegjør i et år. Valgkomiteens medlemmer kan ikke samtidig være medlem av styret. Valgkomiteen konstituerer seg selv. Valgkomiteen forelegger innstilling til valg av styremedlemmer og varamedlemmer for sameiermøtet. Valg kan ikke gjennomføres om ikke et av medlemmene i valgkomiteen er tilstede på sameiemøtet.

§ 14 RETTSLIG RÅDERETT

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene.

Ved fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om fremleie meldes via forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Overskridelse av gjeldende romnormer anses som saklig grunn til nektelse.

Erverver av seksjon, leietaker, fremleietaker og annen bruker av seksjon skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

§ 15 FYSISK RÅDERETT

Seksjonen må bare benyttes til boligformål slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykkel eller annet.

Seksjonseier plikter å holde seksjonen forsvarlig oppvarmet, også under fravær. Barnevogner og rullestoler er unntatt dette så lenge de ikke hindrer fri ferdsel.

§ 16 SÆRSKILT OM PARKERINGSPLASS - PERSONBILER

Styret forvalter sameiets parkeringsplasser. Styret inngår avtale for leie av parkeringsplass. Sameiemøte fastsetter leiebeløp.

Leie av parkeringsplass skjer etter ansiennitet påventeliste som føres av forretningsfører. Seksjonseier med bopel i sameiet har rett til parkeringsplass foran andre leietakere.

Leietakere av parkeringsplassene har kun rett til bruk av avtalt nummerert plass. Leid plass er til bruk for personbil som disponeres av seksjonseieren eller et medlem av seksjonseiernes husstand.

Om alle seksjonseiere som bebor seksjonen og ønsker parkeringsplass har fått tildelt plass leier styret ut ledige plasser som i rekkefølgen som angitt nedenfor. Slik utleie skjer for seks måneder av gangen og fornyes med nye seks måneder inntil seksjonseiere som bebor seksjonen gjør krav på plass. I så tilfelle skal den sist tildelte plassen vike først.

- bruker, herunder leietager av seksjon
- seksjonseiere som ikke har bopel i sameiet
- andre etter styrets vurdering

Leietager av parkeringsplass har ikke adgang til fremleie eller annen bruksoverlatelse av parkeringsplass. Leiekontakt til parkeringsplass kan ikke overdras sammen med overdragelse, utleie eller annen bruksoverlatelse av seksjon.

Parkeringsplass skal alltid først tilbys til seksjonseiere som ikke allerede har bruksrett til parkeringsplass.

§ 17 INNBETALING OG FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

Som fellesutgifter omfattes blant annet samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, administrasjonsutgifter og lignende, vedlikeholdsutgifter, drift av hovedbygning, utgifter til påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, samt utgifter til renter og avdrag på pantelån som hviler på hele eiendommen.

Dersom særlige grunner taler for det, for eksempel at en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet med tilslutning fra de seksjonseiere forslaget gjelder, vedta at kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette kan innebære at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt at seksjonseieren pålegges å installere særskilt måleutstyr.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig a konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Sameiermøtet regulerer det månedlige à konto beløpet. Eventuelle forhøyelser eller reduksjoner kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Ved inn- og utflytting av sameiet skal seksjonseier pålegges et flyttegebyr pålydende kr 2 500 som skal betales til sameiet (flyttegebyr). Dette gjelder ved hver flytting, enten ved erverv eller utleie. Flyttegebyret faktureres fra forretningsfører til seksjonseier (selger eller utleier ved utleie)."

En seksjonseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra sameiet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av eiertiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen seksjonseier overtar ansvaret for betaling av fellesutgifter. Seksjonseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

Styret har fullmakt til å, ved behov, kalle inn èn måneds ekstra husleie fra beboerne i løpet av året.

§ 18 BOLIGSAMEIETS PANTERETT

De andre seksjonseierne har i medhold av eierseksjonsloven av 23.mai 1997 nr.31 panterett i den enkelte seksjon for krav sameiet måtte få på en seksjonseier som følge av sameieforholdet, slik som ubetalte fellesutgifter, inntil et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp (1G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av fellesutgifter.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser seksjonseieren ønsker å tinglyse på sin seksjon.

§ 19 NÆRMERE OM VEDLIKEHOLD OG FORANDRINGER(NY PARAGRAF)

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger m.v.

Seksjonseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, radiatorer og innvendige flater i seksjonen.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger. listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og utskiftning av vinduer og ytterdører til seksjonene.

Vedlikeholdet omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsapparat og at disse er i forskriftsmessig stand.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel oppsetting av antenner eller skilt, endring av belegg på terrasser, forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes.

Seksjonseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremmes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko.

Ny eier av seksjon har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskifting, selv om dette skulle ha vært utført av den forrige sameiern.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for

vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 20 SÆRSKILT OM VÅTROM

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for og plikt til å vedlikeholde sluk, rør frem til sluk, vann- og fuktsperre på vegger, tak og gulv i våtrom i seksjonen.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann.

Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold

§ 21 DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere eller sameiet.

Vanlig kjæledyrhold skal i hovedsak tillates.

§ 22 ORDENSREGLER

Beboerne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor boligsameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiermøte.

§ 23 ETTERSYN

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier. Det kan for eksempel gjelde for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner, kontroll av om vedlikeholdsplikt er oppfylt.

Melding om og ønske om overdragelse av seksjon kan gi grunnlag for ettersyn.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for sameiet verken overfor ny eller nåværende seksjonseier.

Videre plikter seksjonseier å gi den som handler på vegne av styret adgang til seksjonen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på seksjonen eller eiendommen for øvrig.

§ 24 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 23.mai 1997 nr. 31 § 26.

Medfører seksjonseierens/beboerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan boligsameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. eierseksjonsloven av 1997 § 27. Styret kan også kreve fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

§ 25 FORSIKRING

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet og utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren også om sameiets forsikring gjelder.

§ 26 ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier må erstatte tap som følge av at seksjonseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som seksjonseier har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Seksjonseier svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som seksjonseier er ansvarlig for.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, noen av seksjonseierens husstand eller den han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til skal seksjoneierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av boligsameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.

§ 27 MELDEPLIKT

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som seksjonseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av sameiet eller tredjemann uten opphold. Andre skader på seksjonen plikter seksjonseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse.

Lar seksjonseierne være å gi pliktig melding, taper seksjonseieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Seksjonseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er seksjonseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 28 EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov av 23 mai 1997 nr. 31 med senere endringer til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR BISLET BOLGSAMEIE VI

Vedtatt på ordinært sameiermøte 17. april 2013.

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Bislett Boligsameie VI utarbeidet følgende ordensregler.

1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere, gjøres kjent med reglene og overholder disse.

1.3. Ved fremleie utgjør husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Dersom bestemmelsene i husordensreglene ikke overholdes, kan dette medføre krav om oppsigelse av leieforholdet.

1.4. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.5. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL INNE

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdører, dører til bakgård, dører til boder og søppelrom).

2.2. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.3. Det er forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgården eller foran hovedinngangene.

2.4. Bruk av levende lys i trappeoppganger og i øvrig innendørs fellesareal er forbudt.

2.5. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet men kastes i papircontainer i bakgården.

2.6. Rømningsveier skal alltid holdes frie for hindringer.

2.7. Møbler eller andre former for private gjenstander skal ikke hensettes i ganger, trapper, utenfor boder, eller i annet fellesareal. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.8. Det er ikke tillatt å bruke fellesrom til oppbevaring av brannfarlig vare, gasser, væsker, motorer (f.eks. mopeder) med brannfarlige væsker o.l., jfr. brannforskrifter.

2.9. Uvedkommende gjenstander i fellesareal vil bli fjernet og kastet. Kostnader vil bli fakturert eier.

2.10. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor det kreves 2/3 flertall.

2.11. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnyttefordeler.

2.12. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

3. FELLESAREAL UTE

3.1. Kjøreporten til bakgården skal til enhver tid være låst.

3.2. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3.3. Uvedkommende gjenstander må ikke settes i bakgården. Hensetting av møbler, campingvogner, tilhengere, gamle sykler, eller andre former for private gjenstander er ikke tillatt og vil bli fjernet. Kostnader vil bli fakturert eier.

3.4. Avfall fra oppussing av leiligheter skal på intet tidspunkt hensettes eller lagres i bakgård eller andre deler av sameiets fellesareal. Kostnader forbundet med fjerning av dette vil bli fakturert seksjonseier.

3.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

4. LEILIGHET

4.1. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

4.2. Radiatorer skal luftes jevnlig i løpet av vinteren. Spesielt viktig er dette ved oppstart på høsten og ved avstenging på våren.

4.3. Beboere skal være forsiktige med bruk av vaskemaskiner i leiligheter. Ikke alle bad har godkjente våtrom og dermed kan lekkasjer skape store skader på leiligheter og bygg. Vaskemaskiner bør ikke brukes når man ikke er hjemme.

5. BALKONG

5.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må festes forsvarlig.

5.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Tepper skal ristes i bakgården.

5.3. Det er forbudt å kaste sneiper, rask eller annet avfall fra balkongene og vinduene

5.4. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

6. RO OG ORDEN

6.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene og gjennom åpne vinduer, vil forstyrre beboerne.

6.2. Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid. Nabovarslet skal inneholde mobilnummer til kontaktperson.

6.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

7. SKILT OG OPPSLAG

7.1. Navneskilt på inngangsdør og ringetablå skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Sameiere skal selv kontakte vaktmester for utskifting av navn på ringetablå. Navn på postkasser skal festes på tiltenkt sted.

7.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved hovedinngangsdørene.

8. ANTENNE

8.1. Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

8.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

9. SØPPEL

9.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelsjaktene. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene. Oslo kommunes pålegg om avfallshåndtering må etterfølges.

9.2. Papiravfall: Papp/papiravfall skal kastes i containere merket med "Papir/papp" i bakgården. Papiravfall skal ikke plasseres på bakken rundt containerne.

9.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Avfall skal på intet tidspunkt hensettes eller lagres i sameiets indre eller ytre fellesarealer. Dette gjelder særskilt avfall fra oppussing av leiligheter.

10. BODER

10.1. Boder er sameiets fellesareal og gjeldene regler dekker også disse.

10.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene.

10.3. Det er ikke lov til å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10.4. Gjenstander som kan tenkes å være befestet med veggdyr, sopp eller råte må ikke lagres i boder i hverken kjeller eller loft.

10.5. Det er ikke tillatt å bruke boder til oppbevaring av brannfarlig vare, gasser, væsker, motorer (eks mopeder) med brannfarlige væsker o.l., jfr. brannforskrifter.

11. SYKLER

11.1. Sykler skal parkeres i oppsatte sykkelstativer i bakgården. Det er ikke tillatt å parkere sykler i innendørs fellesareal, ved inngangsdører og i fellesareal på fremsiden av bygget.

12. BILPARKERING

12.1. Parkeringsplassen i bakgården kan kun benyttes av de som har fått tildelt plass gjennom forretningsfører og som betaler den årlige leie. Biler må kun parkeres på oppmerkede plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel og for eiers regning.

13. VASKERIET

13.1. Vaskeriet benyttes etter vaskelistene og må rengjøres etter bruk.

13.2. Bruk av vaskeriet er innskrenket til den aktuelle perioden som er tinget i henhold til vaskelisten. Når denne tid er utløpt skal maskinene være klare til bruk for nestemann på listen og alt tøy skal være fjernet.

14. TRYGGHET

14.1. Gatedører, dører mot bakgården, dører til boder og kjøreporten til bakgården skal alltid holdes låst, og må aldri holdes ulåst uten tilsyn, for eksempel ved flytting.

14.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, kjøreporten, eller via inngangsdørene. Ved anrop skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe inn i egen leilighet. Postbud og evt. annet personell har fått utdelt egen nøkkel fra styret.

14.3. For beboernes egen sikkerhet skal inngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

15. DYREHOLD

15.1. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse. Båndtvang skal overholdes

16. MELDEPLIKT

16.1. Beboere plikter å underrette styre og vaktmester om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Dersom skaden skal meldes til sameiets forsikringsselskap, skal dette gjøres av styret eller forretningsfører; ikke den enkelte beboer.

17. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

17.1. Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie skal alle leietagere med navn og kontaktdetaljer meldes til forretningsfører.

17.2. Ved utleie av leiligheten plikter sameier å informere leietakere skriftlig om gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet, og be leietakere bidra til å oppfylle sameiets formål om et godt bomiljø.

18. ENDRINGER

18.1. Sameiermøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

19. SANKSJONER

19.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende.

19.2. Dersom ordensreglene brytes, kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5266
BISLET BOLIGSAMEIE VI

Velkommen til årsmøte i BISLET BOLIGSAMEIE VI

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:
1. april 2025 kl. 18:00, Oslo Vestre Frikirke (på hjørnet av Josefines gate).

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BISLET BOLIGSAMEIE VI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. ÅRSREGNSKAPET kommentarer.pdf
2. BISLET BOLIGSAMEIE VI - Årsregnskap.pdf
3. 5266 Bislet Boligsameie VI.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Pål Hauge

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Loe
- Karoline Arctander

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024 Bislett Boligsameie VI

Styret i sameiet bestod av følgende personer i 2024:

- Mads Vincent Andenæs Galtung (I permisjon fra mai/juni)
- Mads Grimholt til 2025
- Pål Hauge til 2025
- Christine Lyngstad Haaland til 2026
- Andreas Loe, styreleder, til 2025

Likestilling

Styret består av en 1 kvinne og 3(4) menn. Styrets leder er mann. Styret følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av nye medlemmer. Det er ikke iverksatt ytterligere likestillingstiltak.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel utføres av OBOS. Styrets kontakt person er Ali Sheikh Munir og revisjon foretas av BDO, ved Sven Mozart Aarvold

Takster og forsikringer

Sameiet består av adressene Theresesgate 50, 52A og 52B, Louisesgate 2, 2B, 4, 4B, og 4C og Laura Gundersensgate 2B i Oslo kommune med gnr. 217 bnr. 217, Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Sameiet leverandører

- Oslo Bygårdsdrift leverer vaktmestertjenester
- Rene Trapper AS leverer renholdstjenester
- Anticimex leverer skadedyrstjenester
- Jarotech AS drifter sentralvarmeanlegget
- Scanmark drifter garasjeporten
- Globalconnect leverer internett og tv
- Leko Matter leverer matter

Økonomi

Sameiets økonomi må kalles stram og styret har fokus på å holde utgiftene nede. Gården har et løpende vedlikeholdsbehov og styret prioriterer løpene hva som haster mest.

Styrets arbeid

Styret hadde 13 møter i perioden, i tillegg til e.o. sameiermøte i november og to dugnader.

Av endringer, utbedringer og oppgraderinger trekker styret frem:

- Fasadearbeider høsten 2024.
- Tetting av tak og loftsluker i Louises Gate 4
- Supplert hekken i Louisesgate med nye busker

● Planlegging for større vedlikeholdsarbeider i en vedlikeholdsplan. Herunder har vi soilrørrehabilitering, ombygging av sentralfyr og tetting av de gjenstående delene av taket etter solcelleinstallasjonen i 2023.

Fasadearbeidene var det største og dyreste prosjektet sameiet økonomi hadde rom for. Etter at styret ble gjort oppmerksom på nedfall av mur fra fasadene ble Fasadeeksperten valgt til å gjøre jobben etter en utlysning på Mittanbud.no. I utgangspunktet var dette estimert til en kostnad av kr 50.000,-. Når arbeidene var i gang ble det klart at problemene var mye større enn noen hadde forutsett og hele prosjektet endte på en kostnad av kr 200.000,-

Overdragelser

Det har vært 9 overdragelser i 2024. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonsameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til felles beste for sameierne. Virksomheten foregår i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret er tilfredsstillende.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljøet utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forskning og utvikling

Selskapet driver ikke FOU

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Avvik:

Innkrevde felleskostnader:
Det vises et avvik mellom innkrevde felleskostnader på kr 5 762 217 og budsjettet på kr 5 805 291. Årsaken til avviket er avregningen av lånekostnaden for IN-lånet. Lånet avregnes fire ganger i året, og eventuelle over- eller underinnkrevinger korrigeres deretter. I 2024 er det korrigert med kr –166 208, noe som betyr at det tidligere var innkrevd for mye, og dette er justert i løpet av året. Se note 2 for en oversikt over regnskapsføringen.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -662 322.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen en økning av felleskostnader på 7,5%.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7,5% % økning av felleskostnadene fra

01.01.2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BISLET BOLIGSAMEIE VI
ORG.NR. 971 438 169, KUNDENR. 5266

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 762 217	5 805 291	5 345 000	6 280 934
Andre inntekter	3	5 000	17 501	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 767 217**	**5 822 792**	**5 345 000**	**6 280 934**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-17 625	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-150 000	-125 000	-125 000	-150 000
Avskrivninger	14	-51 500	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 383	-27 746	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-140 338	-133 911	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-14 601	-65 655	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-754 406	-2 134 243	-467 000	-473 000
Forsikringer		-367 676	-515 154	-440 000	-528 000
Festeavgift		-121 026	-121 026	0	0
Kommunale avgifter	9	-853 946	-719 351	-839 000	-964 000
Energi/fyring	10	-1 409 898	-1 681 894	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 680	-251 667	-240 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-588 147	-508 160	-439 000	-454 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 741 751**	**-6 301 432**	**-4 158 000**	**-4 445 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**1 025 466**	**-478 640**	**1 187 000**	**1 835 934**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	68 899	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 025 466**	**-409 741**	**1 187 000**	**1 835 934**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	50 507	51 174	0	0
Finanskostnader	13	-1 061 400	-834 654	0	-1 016 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 010 893**	**-783 480**	**0**	**-1 016 000**
ÅRSRESULTAT		**14 573**	**-1 193 221**	**1 187 000**	**819 934**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		14 573	0		
Fra annen egenkaptial		0	-1 193 222		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	978 500	1 030 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**978 500**	**1 030 000**
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav		-214 737	-214 737
Restanser felleskostnader/kundefordringer		258 216	247 921
Forskuddsbetalte kostnader		256 407	10 810
Andre kortsiktige fordringer	15	49 797	35 079
Driftskonto OBOS-banken		825	708 030
SUM OMLØPSMIDLER		**350 508**	**787 103**
SUM EIENDELER		**1 329 008**	**1 817 103**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-14 700 361	-14 714 934
SUM EGENKAPITAL		**-14 700 361**	**-14 714 934**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 965 608	15 521 680
Annen langsiktig gjeld	18	50 931	50 931
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 016 539**	**15 572 611**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		174 869	86 650
Leverandørgjeld		730 731	780 369
Påløpte renter		56 810	92 407
Annen kortsiktig gjeld	19	50 419	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 012 830**	**959 426**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 329 008**	**1 817 103**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,01.03.2025
Styret i Bislet Boligsameie VI

Andreas Loe/s/ | Mads V. Andenæs Galtung/s/ | Pål Inge Bjerkan Hauge/s/ | Mads Grimholt/s/ | Christine H. Lyngstad/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 318 716
Leie	739 260
Regulering Lånekostnad III (Adm-avtale)	270 087
Parkering	254 594
Felleskostnader næring	31 800
Lånekostnad III (Adm-avtale)	-166 208
Adm lån avdrag	130 201
Adm lån renter	183 766
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 762 217**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 383.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 201
Andre konsulenthonorarer	-1 400
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 601**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-386 099
Drift/vedlikehold VVS	-42 323
Drift/vedlikehold elektro	-246 220
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 071
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 037
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 625

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-17 115
Kostnader dugnader	-2 417
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-754 406**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 249
Vann- og avløpsavgift	-596 317
Feieavgift	-17 408
Renovasjonsavgift	-228 972
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-853 946**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-779 598
Andre fyringskostnader	-630 300
SUM ENERGI / FYRING	**-1 409 898**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 400
Container	-23 689
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 018
Lyspærer og sikringer	-1 178
Vaktmestertjenester	-246 705
Renhold ved firmaer	-176 633
Snørydding	-48 389
Andre fremmede tjenester	-47 496
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 900
Andre kontorkostnader	-7 293
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 287
Øreavrunding	-59
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-588 147**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	921
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 322
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 264
SUM FINANSINNTEKTER	**50 507**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 055 043
Renter på leverandørgjeld	-6 233
Andre rentekostnader	-124

SUM FINANSKOSTNADER		**-1 061 400**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Solcelle		
Tilgang 2023	1 030 000	
Avskrevet i år	-51 500	
		978 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**978 500**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-51 500**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, adm lån	49 797
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**49 797**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

	-14 700
Opptjent egenkapital	361
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	155 837
	-14 700
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**361**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av
egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS, Grønt lån		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	6 950	
Nedbetalt i år	28 733	
		-2 464 317
Obos-Banken AS, OBOS02		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-9 381 381	
Nedbetalt tidligere	29 244	
Nedbetalt i år	371 502	
		-8 980 635
Obos-Banken AS, Adm lån		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,00 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2023	-3 688 683	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 190	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	155 837	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0	
		-3 520 656
		-14 965
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**608**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-50 931
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-50 931**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatte fakturaer som gjelder 2024	-50 419
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-50 419**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISLET BOLIGSAMEIE VI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE VI.

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 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EHKU6-SC0MS-F3JUN-6HIL2-JSCVE-HMBVB

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

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-05 20:21:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EHKU6-SC0MS-F3JUN-6HIL2-JSCVE-HMBVB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25
Selskapsnummer: 5266 **Selskapsnavn:** BISLET BOLIGSAMEIE VI

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

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 VI

Organisasjonsnummer: 971438169
Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Oslo Vestre Frikirke (på hjørnet av Josefines gate).

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Andreas Loe er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av 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.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Beate Eikesæthmats og Mads Grimholt foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150 000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Pål Hauge

Følgende stilte til valg:
Pål Hauge

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Karoline Arctander
Andreas Loe
Hans Oscar Morstad

Følgende stilte til valg:
Karoline Arctander
Andreas Loe
Hans Oscar Morstad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Beate Eikesæth

Følgende stilte til valg:
Beate Eikesæth

Transaksjon 09222115557543184878 Signert ASM, BE, MG, AL

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543184878

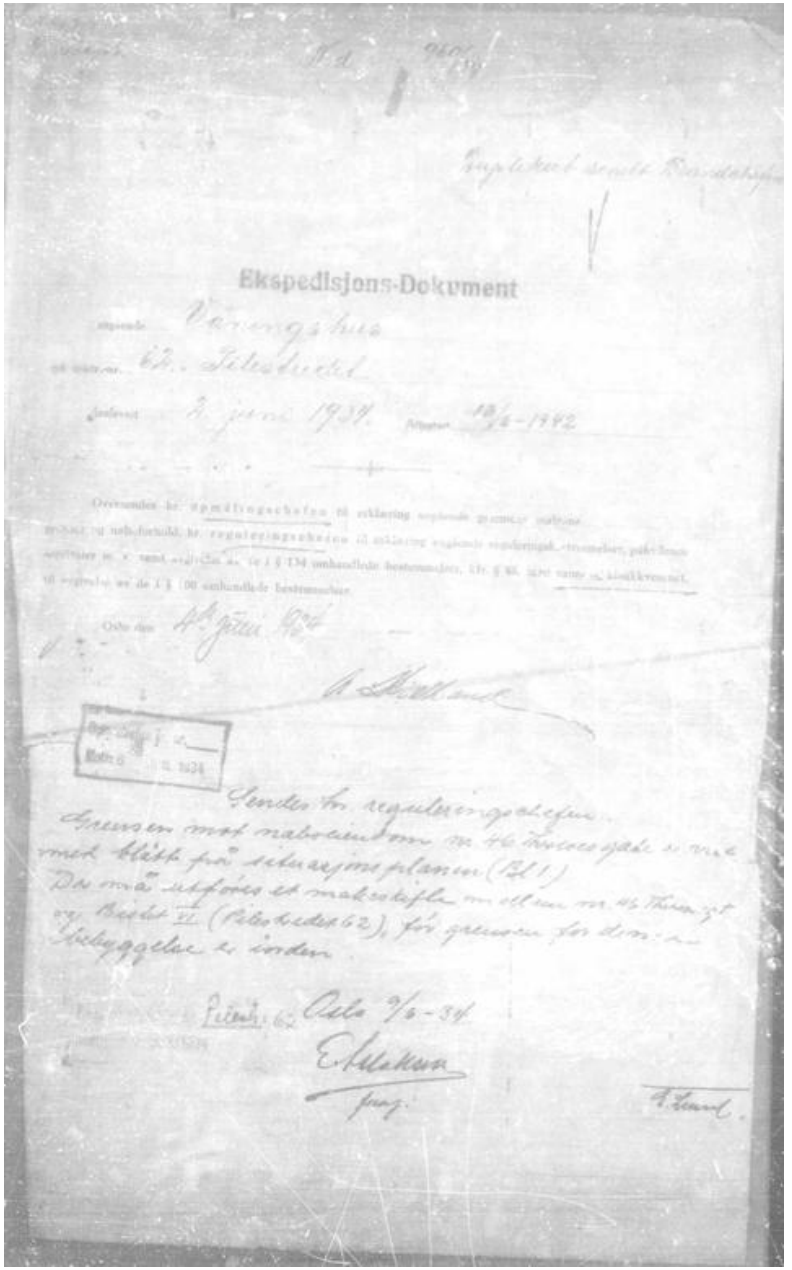
Dokument

5266 BISLET BOLIGSAMEIE VI
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-04-01 18:44:47 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2025-04-01 19:07:44 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM) OBOS Eiendomsforvaltning AS Organisasjonsnr. 934 261 505 *ali.sheikh.munir@obos.no* +4793420183 *Signert 2025-04-01 18:44:47 CEST (+0200)*	**Beate Eikesæth (BE)** beikesa@online.no +4791395905 *Signert 2025-04-01 19:07:44 CEST (+0200)*
Mads Grimholt (MG) mads.grimholt@gmail.com +47 90590170 *Signert 2025-04-01 18:46:03 CEST (+0200)*	**Andreas Loe (AL)** andreas.loe@gmail.com +4798898669 *Signert 2025-04-01 18:45:58 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Ekspedisjons-Dokument

Vaterngshus

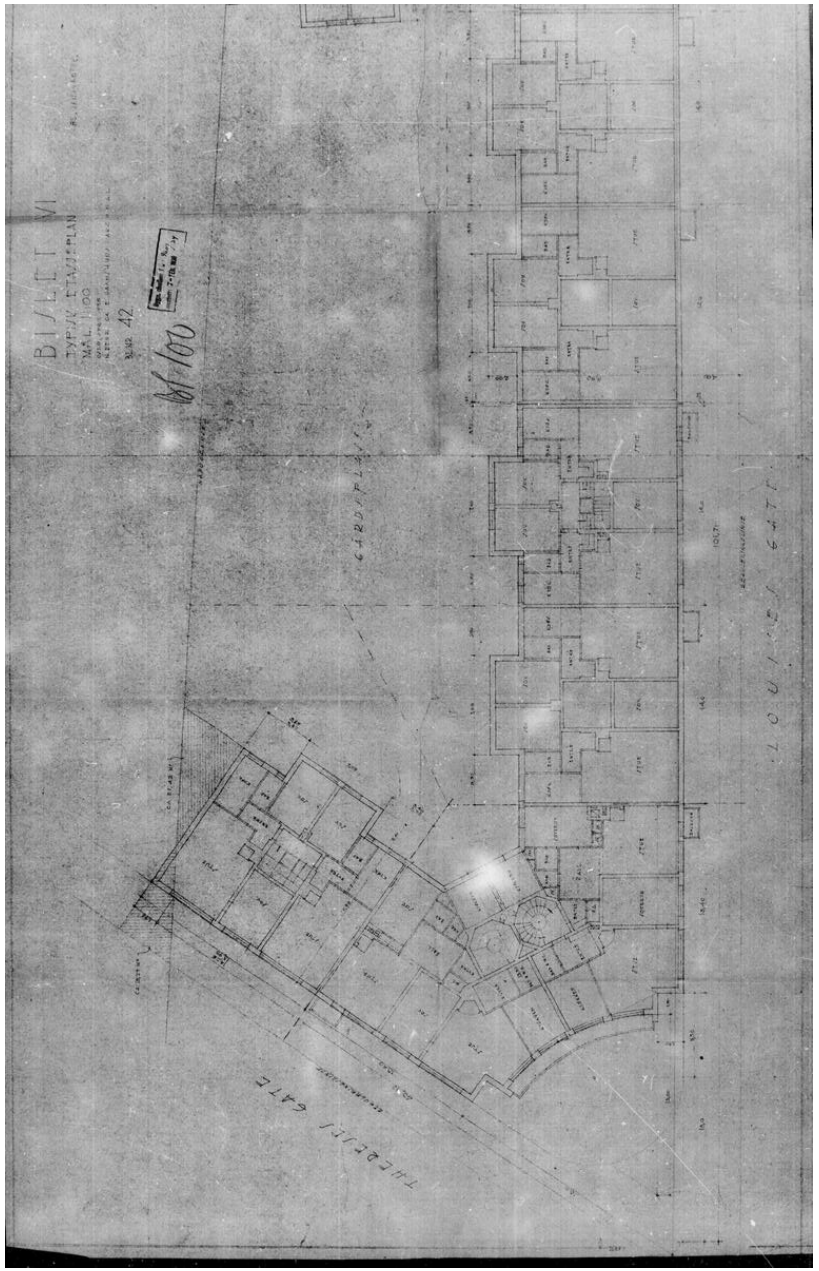
62. Tilstedtet

3. juni 1934. 19/6-1992

Sendes for reguleringsplanen.
Grensen mot naboeiendom nr 46 Thereses gate er merket blått på reguleringsplanen (Bl 1).
Det må utføres et maksedrift mellom nr 46 Thereses gate og Bredt. 62. (Pilestredet 62), før grensen for denne bebyggelse er fastlagt.

Pilestr. 62 Oslo 9/6-34

E. Eriksen
fung.


BILLET VI
TYPISK ETAGEPLAN
M/100
M 1:100
42
GRØNLANDS GADE
LOUISE GADE
THORVALDSENS GADE

Skatteetaten

Dato
27.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 217 Bnr 217 Fnr 0 Snr 22

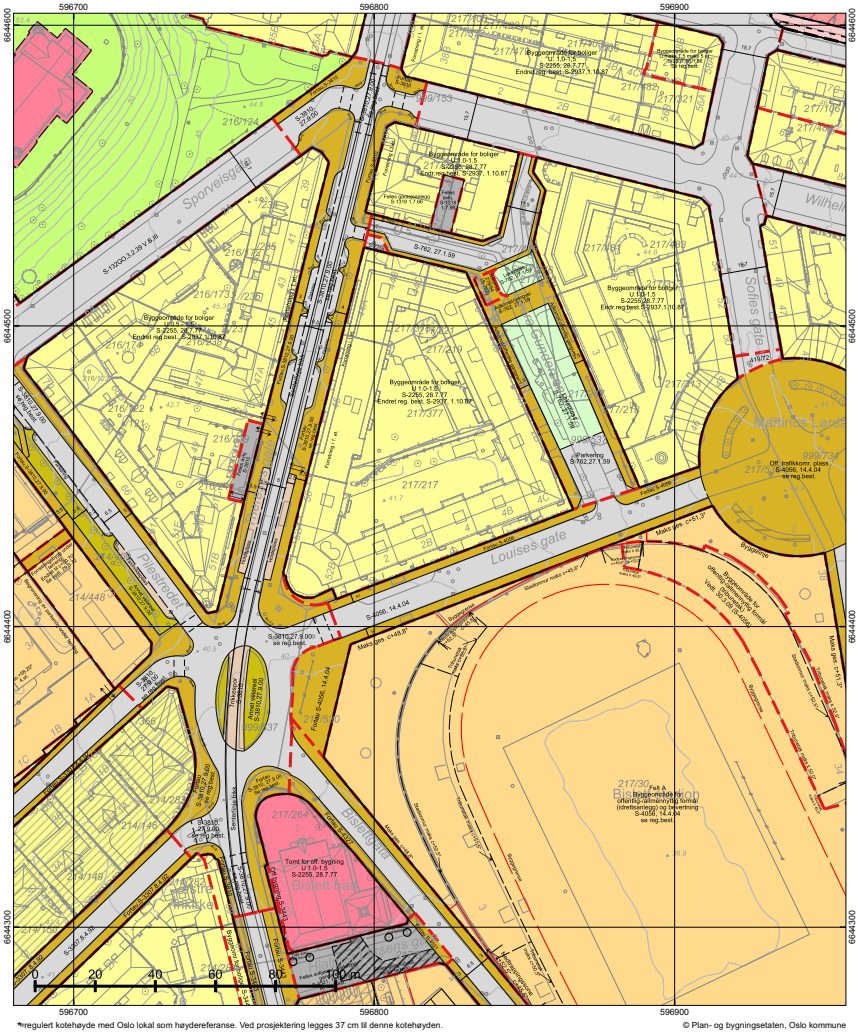
Eiendommens adresse:

Thereses gate 52B, 0168 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 725 395
Som sekundærbolig:	kr 6 901 580

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147074/ 86517856
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: Thereses gate 52B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/217

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1162 - Undervisning
- 2012 - Fortau

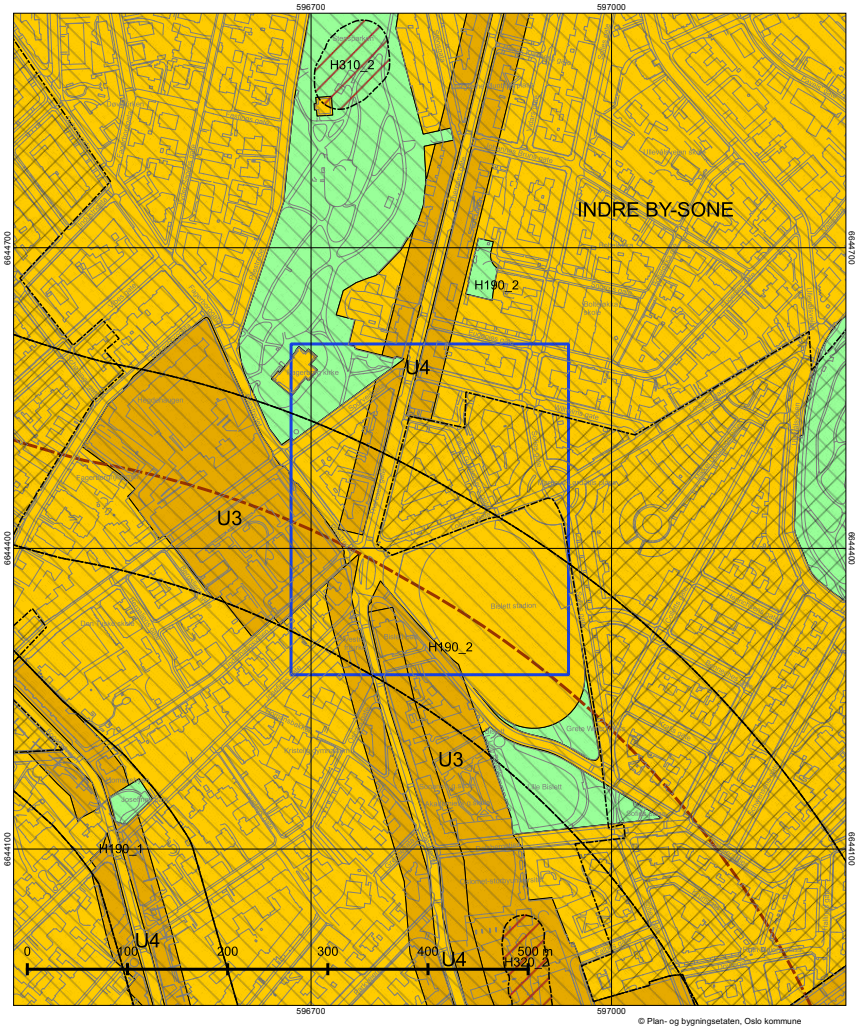
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147074/86517856
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby

Dato: 27.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517856
41553/ SISL@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 217

Vi viser til bestilling av 20250826 for THERESES GATE 52B.

GNR. 217 BNR. 217

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.04.1936.

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

3545 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

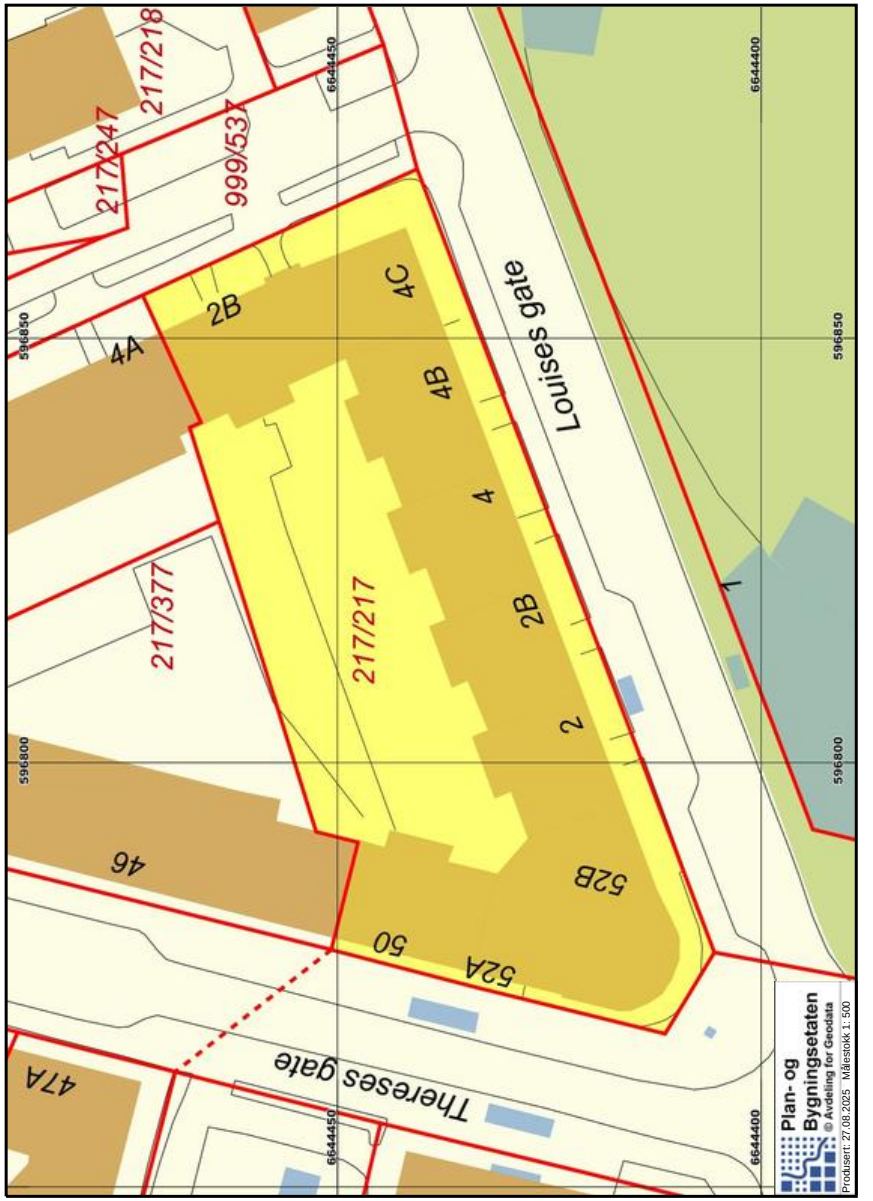
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

S-4056

Bisletgata 1 mfl. Bislet stadion

Vedtaksdato: 14.04.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200108816

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V300309, 200108816

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISLETTGATA 1 MFL. – BISLETT STADION ALTERNATIV 1

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RAP-200108816-A, datert 12.01.2004 og revidert 01.03.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
byggeområde: - offentlig bygning / allmennyttig formål (idrettsanlegg), bevertning. Felt A.
byggeområde/friområde: - offentlig bygning / allmennyttig formål (idrettsanlegg) / park. Felt B.
offentlig trafikkområde: - vei, fortau, gangvei, plass
friområde: - park
fellesområde: - felles avkjørsel

§ 3. Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (idrettsanlegg), bevertning. Felt A.
3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 20 700 m^2. Bruksareal skal regnes fullt i alle etasjer f.o.m. kote 35,5.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt tillates bebyggelsen oppført i formålsgrensen. Mot Martinus Lørdahls plass skal bebyggelsen plasseres i angitt byggelinje. Innenfor soner angitt på plankartet skal det nedtrappes jevnt mellom kotehøydene vist som punktangivelser.

Det tillates mindre takutstikk og utvendige trapper ut over byggegrensene. Det tillates idrettsrelatert utrustning så som lys-, lyd- og billedanlegg i de høyder som er nødvendige for idrettsformålene. Takoppstikk for heisoppbygg tillates inntil 0,75 m over regulert maksimumshøyde i bygningsdelen som heisen er del av.

Plankartet skal sammenholdes med snitt- og fasadetegninger for maksimale byggehøyder. Stiplet strek på disse tegningene angir 0,5 m margin på ønsket byggehøyde. Bruk av marginene tillates kun dersom tekniske eller forskriftsmessige forhold utløser krav om det.

3.3 Bevertning
Bevertning tillates kun i 1.etasje mot Bislett plass. Hoveddelen av etasjen skal utformes som et offentlig tilgjengelig areal som skal være åpent mot gaten. Arealet skal ha en innvendig romhøyde på minimum 5 m.

3.4 Materialbruk
Stadionet skal utføres med pussete fasader, fargesatt i tråd med bymiljøet rundt.

§ 4. Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (idrettsanlegg) / friområde (park). Felt B.
Innenfor området tillates det etablert idrettsanlegg under terreng. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 3 700 m^2.

På takplanet skal det opparbeides bymessig parkareal for opphold som sammen med friområde (park) øst for Bislettgata, jf. § 6, 1. ledd, skal utformes og opparbeides som et helhetlig plassrom med henvendelse ut mot krysset Dalsbergstien – Sofies gate.Takplanet skal tilpasses eksisterende høyder i Sofies gate. Bygningsdeler skal ikke stikke opp slik at de er synlig over terrengnivå. Bygningselementer for ventilasjon tillates oppført over terreng (parkplan). Disse skal utformes som parkobjekter og ikke være høyere enn 3,5 m over terrengnivå.

Det tillates unntaksvis parkering for TV- og arrangementsbusser innenfor området.

§ 5. Offentlig trafikkområde
Gangvei
Det tillates nødvendig kjøring til Sofies plass 1-3 via gangvei.

Plass

Området skal opparbeides med kjøre-, gang- og grøntareal. Før rammetillatelse for stadionanlegget kan gis skal det foreligge en plan for opparbeidelse av plassen som skal forelegges Samferdselsetaten.

§ 6. Friområde
Før rammetillatelse for stadionanlegget kan gis skal det foreligge en plan for opparbeidelse av alle friområdene. Planen skal vise terreng med eksisterende og nye kotehøyder, type dekker (belegningstein, grusarealer etc.), sykkelparkering, utrustning og møblering av friområdene, gangareal med trapper og ramper, oppholds- og lekeareal, beplantning, belysning, støttemurer o.l. samt beskrivelse av planen. Beskrivelsen skal redegjøre for materialbruk og belysningsprinsipper for områdene. Planen skal vise at arealene er tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.

Friområde (park) øst for Bislettgata.
Det skal opparbeides bymessig parkareal for opphold som sammen med friområde (park) i Felt B, jf. § 4, 2. ledd, skal utformes og opparbeides som et helhetlig plassrom med henvendelse ut mot krysset Dalsbergstien – Sofies gate. Arealet mot krysset skal utformes som et tyngdepunkt og sentralsted i bystrukturen.
Det tillates gangatkomst til idrettsanlegg i felt B i friområdet.

Friområde (park) mellom Bislettgata/Langaardkvartalet.
Det skal opparbeides areal for lek (lekeplass, ball-løkke). Det tillates unntaksvis parkering for TV- og arrangementsbusser innenfor området.

Friområde (park) mot Sofies plass 1-3.
Det skal opparbeides parkareal med beplantning.

§ 7. Felles område – felles avkjørsel
Fellesavkjørselen skal være felles for eiendommene gnr. 217 bnr. 93, 262, 263, 509 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 8. Avkjørsel
Avkjørsel til garderobeanlegg og driftsarealer i stadionet skal skje fra Bislettgata som vist med piler på plankartet.
Varelevering kan skje fra tilliggende gater og plasser.

§ 9. Parkering
Det skal ikke anlegges egne parkeringsplasser for publikum og brukere av idrettsanlegget. Parkering i forbindelse med drift av stadion skal innpasses i stadionanlegget.
I tilknytning til stadionet skal det avsettes minimum 150 sykkelparkeringsplasser.

§ 10. Utforming
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk for bebyggelse og utearealer.

§ 11. Forurensning
Støy til boliger
Høyttaleranlegget i stadionanlegget skal innrettes slik at det medfører minimal lydoverføring til omkringliggende boliger. Lydstyrken på anlegget reguleres til det minimum som er akseptabelt for bruksformålet. Ved bruk på sen kveldstid vises særlig aktsomhet med hensyn på lydstyrke.

Lys
Det skal benyttes moderne armaturer som sikrer omgivelsene minimale ulemper og publikum mot blending. Så langt mulig skal belysningen integreres i takkonstruksjonen.

Veitrafikkstøy
Bygninger der døgnekvivalent støynivå fra trafikk øker med mer enn 3 dB på grunn av trafikkomlegging, må støybeskyttes slik at det oppnås tilfredsstillende innendørs støynivå iht. grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter nåværende skriv. Det skal foretas detaljerte støyberegninger for utendørs og innendørs lydnivå i nå og etter situasjon, dagens situasjon kan dokumenteres med målinger. Dokumentasjonen skal foreligge ved søknad om

igangsettingstillatelse for veitiltaket. Eventuelle fasadetiltak på eksisterende bebyggelse skal være gjennomført senest 1 år etter trafikkomlegging.

§ 12. Krav til nærmere undersøkelser og overvåkning
I tilknytning til saken er det utarbeidet konsekvensutredning med krav om oppfølgingsprogram som skal følges.

Grunnundersøkelser
I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at eventuelle forurensinger i grunnen blir forskriftsmessig ivaretatt. Det skal likeledes dokumenteres at forsvarlig hensyn blir ivaretatt ved graving i forhold til at geotekniske forhold skal ivaretas, slik at skader ikke oppstår på naboeiendommer.

Anleggsperioden
I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at det er tatt hensyn til myke trafikkanter, øvrig trafikk og tilliggende boliger.

§ 13. Kulturminnemyndigheter
Det knyttes sterke kulturminneinteresser til Bislett som idrettsarena og bymiljø, og før vedtak skal alle søknads- og meldepliktige tiltak samt opparbeidelsesplaner for friområdene sendes til Byantikvaren for uttalelse.

§ 14. Rekkefølgebestemmelse
Friområdene, Martinus Lørdahls plass og andre offentlige trafikkarealer innenfor planområdet skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for stadionanlegget.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3810

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Thereses gate og Pilestredet,strekningen mellom Bislett og Sporveisgata samt rundkjøringen ved Bislett til off.trafikkområde(vei/sporvei, kollektivfelt/sporvei,fortau/holdeplass og annet veiareal)

Vedtaksdato: 27.09.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199708915
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 5272797

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THERESES GATE OG PILESTREDET; STREKNINGEN MELLOM BISLETT OG SPORVEISGATA, SAMT RUNDKJØRINGEN VED BISLETT.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IEP-97014, datert 17.12.1997, revider 03.06.1999 og 28.04.2000.

§ 2. Området reguleres til:
Offentlig trafikkområder (vei/sporvei, kollektivfelt/sporvei, fortau/holdeplass, og annet veiareal) og fellesområder (felles avkjørsel).

§ 3. Felles avkjørsel reguleres til eiendommene:
216/239 Thereses gate 49
216/240 Thereses gate 51

§ 4. Planområdet opparbeides i henhold til opparbeidelsesplan fra Samferdselsetaten / AS Oslo Sporveier. Planen forelegges Plan- og bygningsetaten og Friluftsetaten til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.

Oslo

S-762

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

S-762 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0532/25
Vår referanse: 3817109/26973714
Bestilling: C3 2025-08-27 (5) 104

Dato
27.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
507661	105	16.2.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
Tinglysingsstempel
16.FEB.84 007661
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
217	217		Oslo

2. Eier

Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
BISLET BORETTSLAG VI	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

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

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
7. desember 1983	BISLET BORETTSLAG VI
Sted: Oslo	Liv Bynæs Sissel Tvedte

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

BISLET BORETTSLAG VI

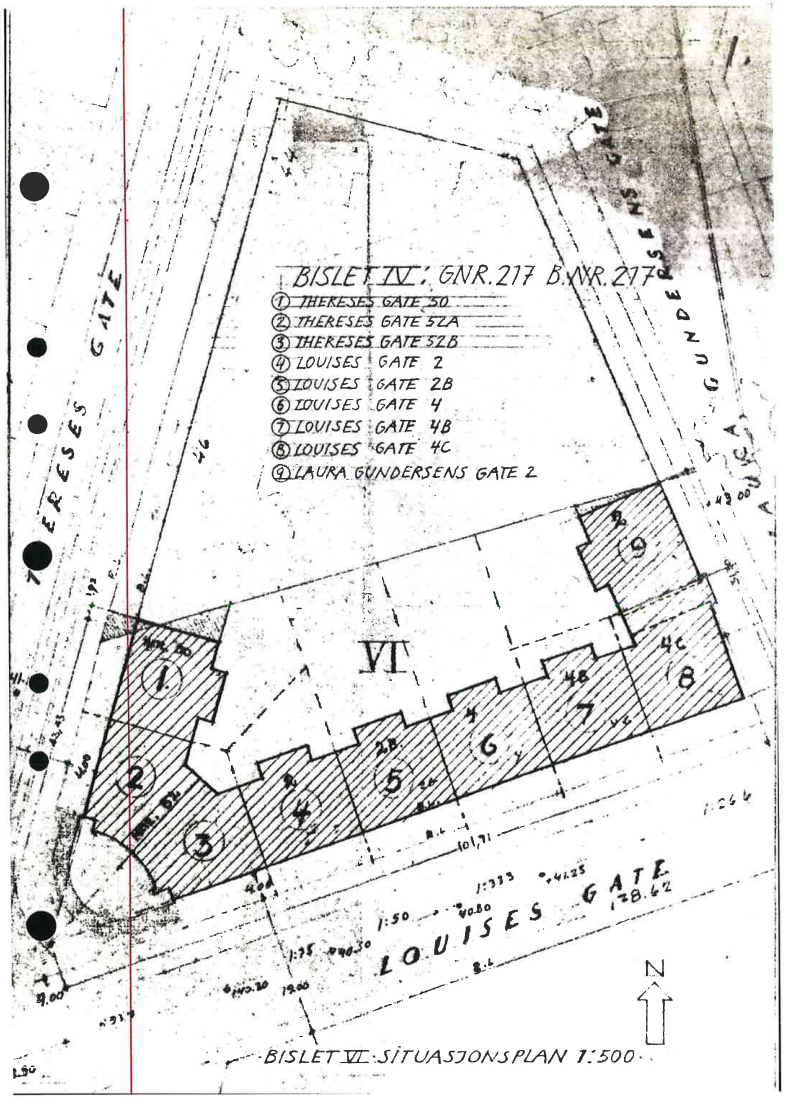
Fordelingsliste, vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 217, bnr. 217 i Oslo.

Snr.	Formål	Brøk med nevner	Snr.	Formål	Brøk med nevner
1	2	3	1	2	3
1	B	149850/26600000	42	B	414585/26600000
2	B	359640/26600000	43	B	329670/26600000
3	B	279720/26600000	44	B	414585/26600000
4	B	359640/26600000	45	B	174825/26600000
5	B	279720/26600000	46	B	329670/26600000
6	B	359640/26600000	47	B	414585/26600000
7	B	279720/26600000	48	B	329670/26600000
8	B	359640/26600000	49	B	414585/26600000
9	B	279720/26600000	50	B	329670/26600000
10	B	149850/26600000	51	B	414585/26600000
11	B	299700/26600000	52	B	329670/26600000
12	B	319680/26600000	53	B	414585/26600000
13	B	299700/26600000	54	B	174825/26600000
14	B	319680/26600000	55	B	329670/26600000
15	B	299700/26600000	56	B	414585/26600000
16	B	319680/26600000	57	B	329670/26600000
17	B	299700/26600000	58	B	414585/26600000
18	B	319680/26600000	59	B	329670/26600000
19	B	339660/26600000	60	B	414585/26600000
20	B	339660/26600000	61	B	329670/26600000
21	B	339660/26600000	62	B	414585/26600000
22	B	339660/26600000	63	B	399600/26600000
23	B	339660/26600000	64	B	299700/26600000
24	B	339660/26600000	65	B	319680/26600000
25	B	339660/26600000	66	B	264735/26600000
26	B	339660/26600000	67	B	309690/26600000
27	B	174825/26600000	68	B	319680/26600000
28	B	329670/26600000	69	B	264735/26600000
29	B	414585/26600000	70	B	309690/26600000
30	B	329670/26600000	71	B	319680/26600000
31	B	414585/26600000	72	B	264735/26600000
32	B	329670/26600000	73	B	309690/26600000
33	B	414585/26600000	74	B	284715/26600000
34	B	329670/26600000	75	B	284715/26600000
35	B	414585/26600000	76	B	284715/26600000
36	B	174825/26600000	77	B	369630/26600000
37	B	329670/26600000	78	B	284715/26600000
38	B	414585/26600000	79	B	369630/26600000
39	B	329670/26600000	80	B	284715/26600000
40	B	414585/26600000	81	B	369630/26600000
41	B	329670/26600000	82	N	26600/26600000
			Sum		26600000/26600000

Oslo, den 19. januar 1984
BISLET BORETTSLAG VI

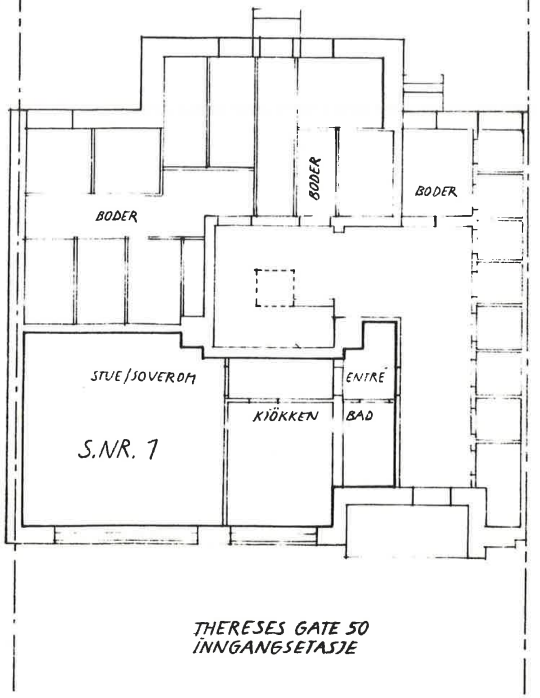
Liv Bunæs
Liv Bunæs

Sissel Tvedte
Sissel Tvedte



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27
Side 5 av 68

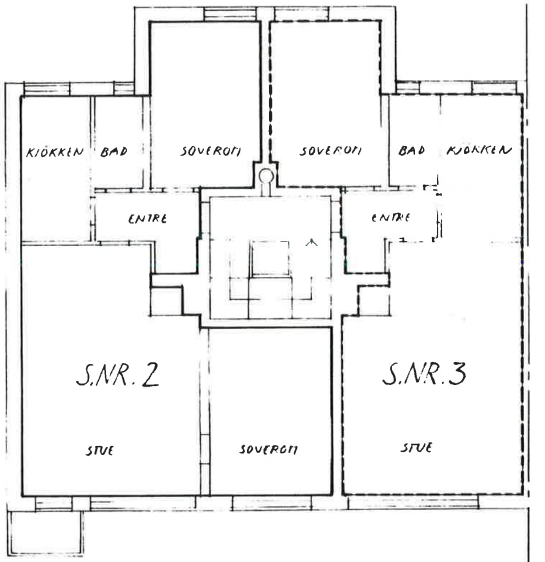
2



THERESES GATE 50
INNGANGSETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27
Side 6 av 68

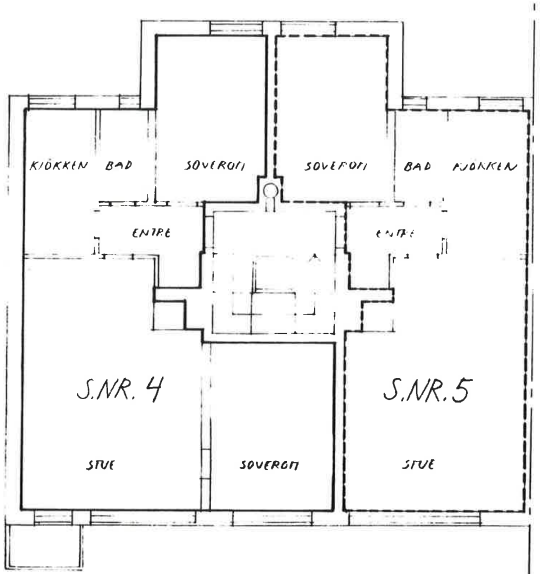
3



THERESES GATE 50
2. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27
Side 7 av 68

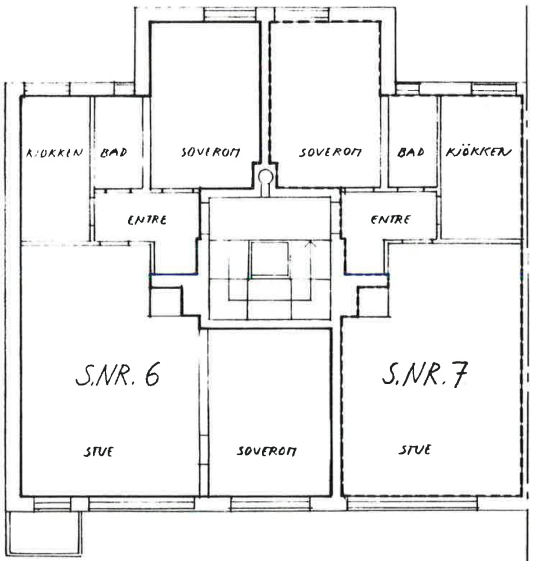
4



THERESES GATE 50
3.ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27
Side 8 av 68

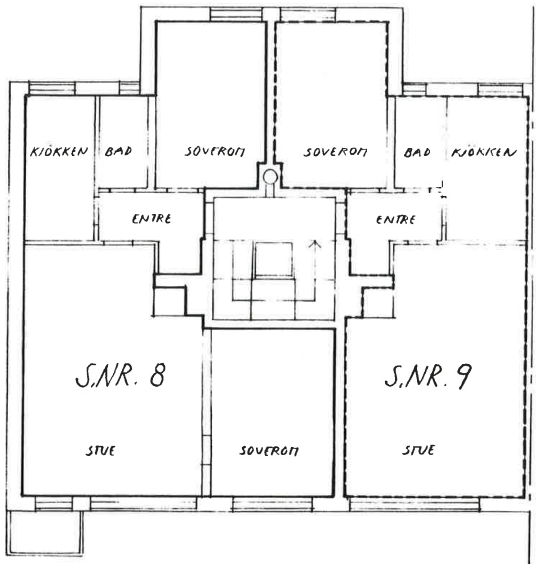
5



THERESES GATE 50
4.ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

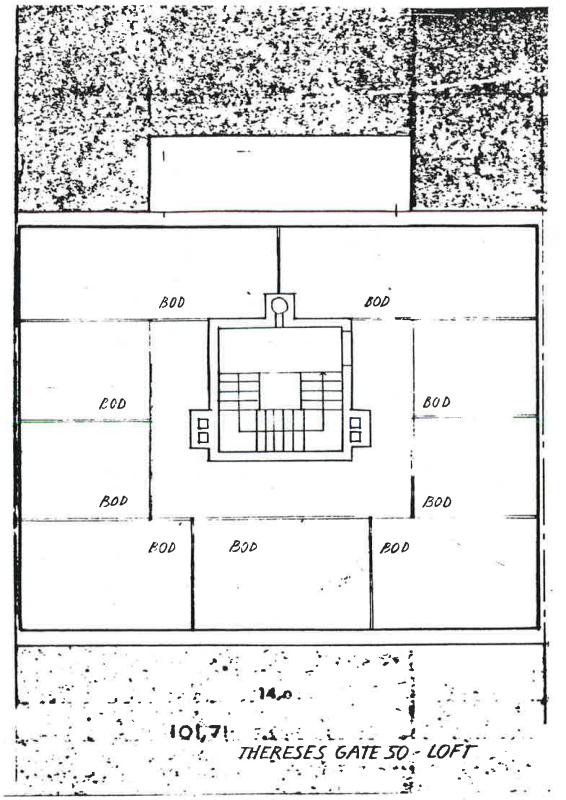
6



THERESES GATE 50
5. ETASJE

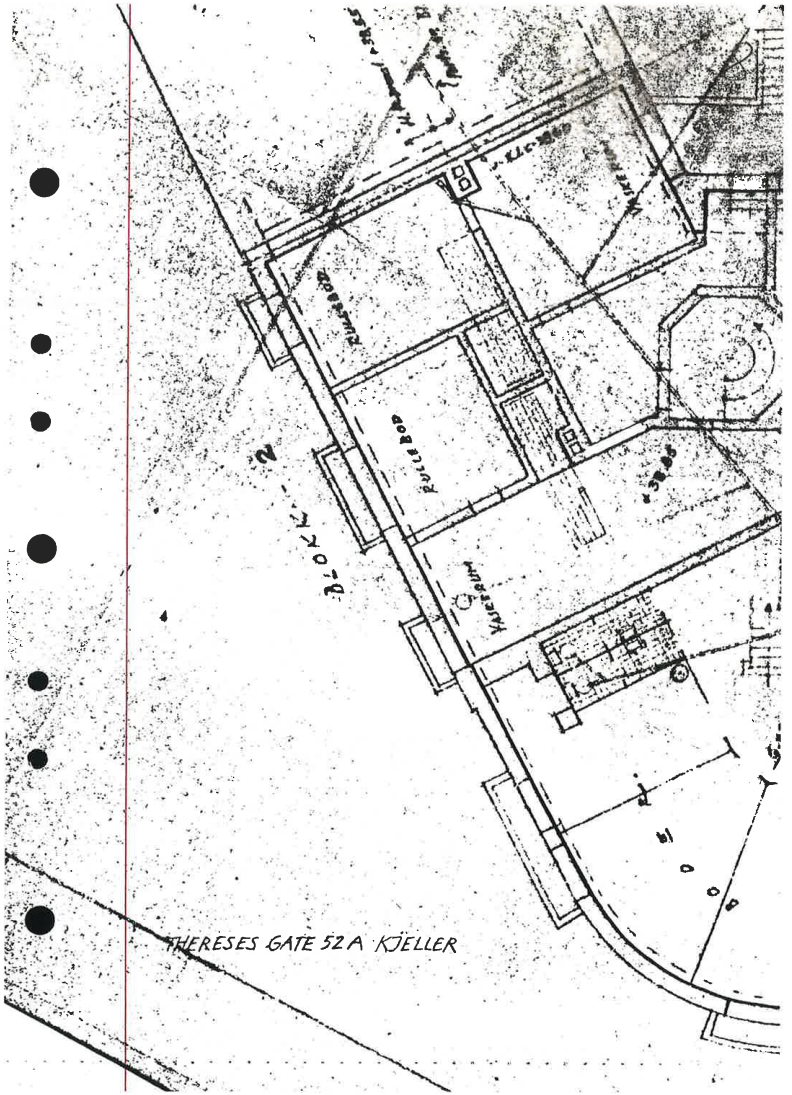
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

7



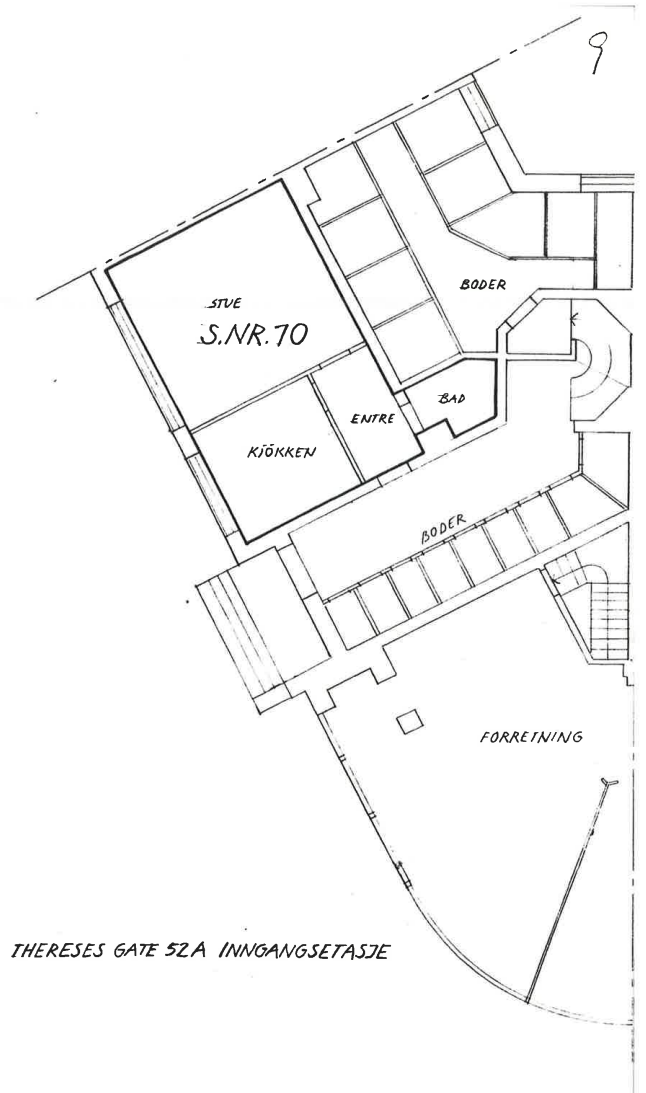
THERESES GATE 50 - LOFT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

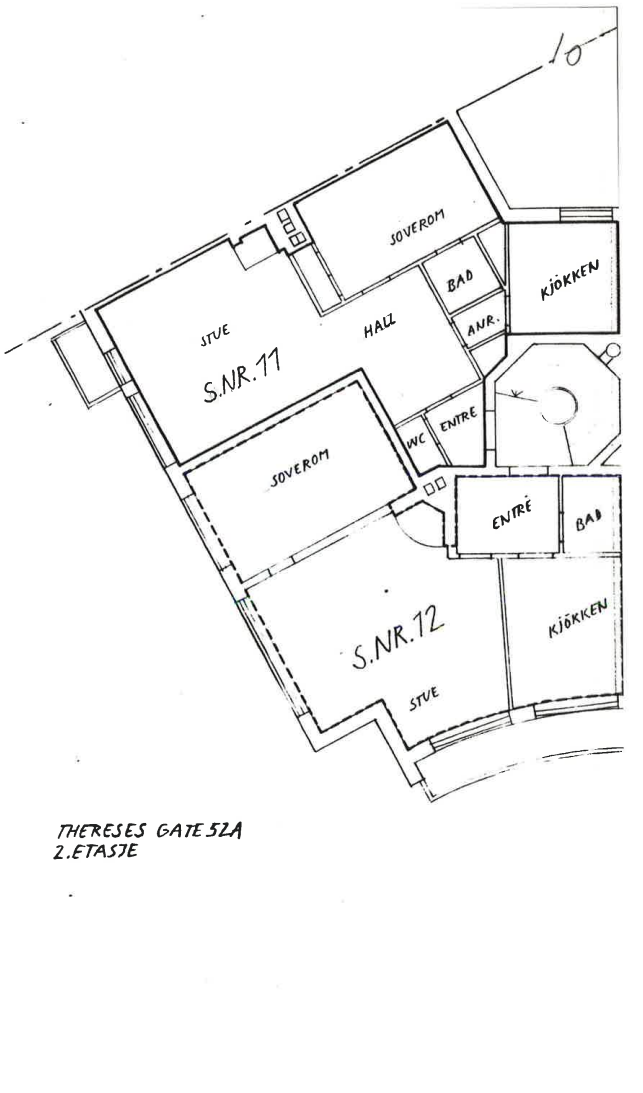


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

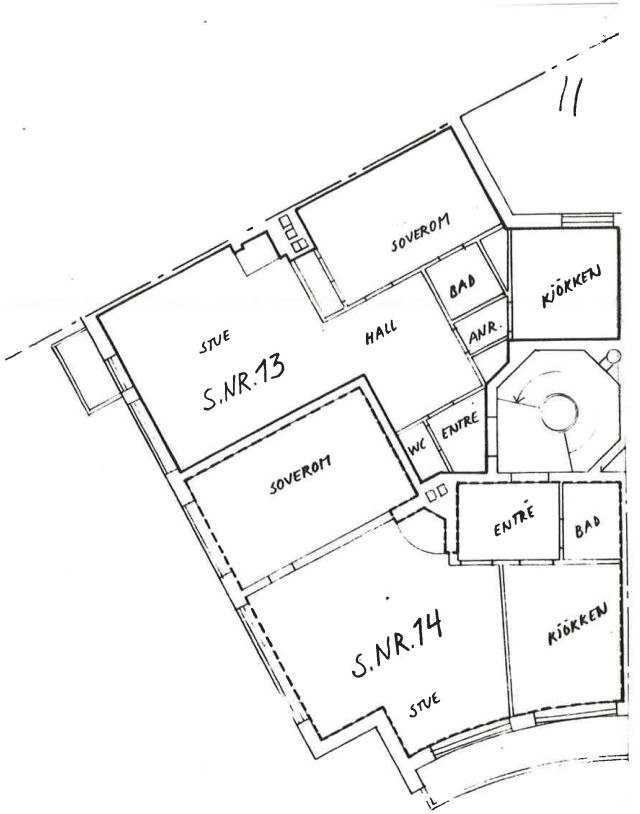
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

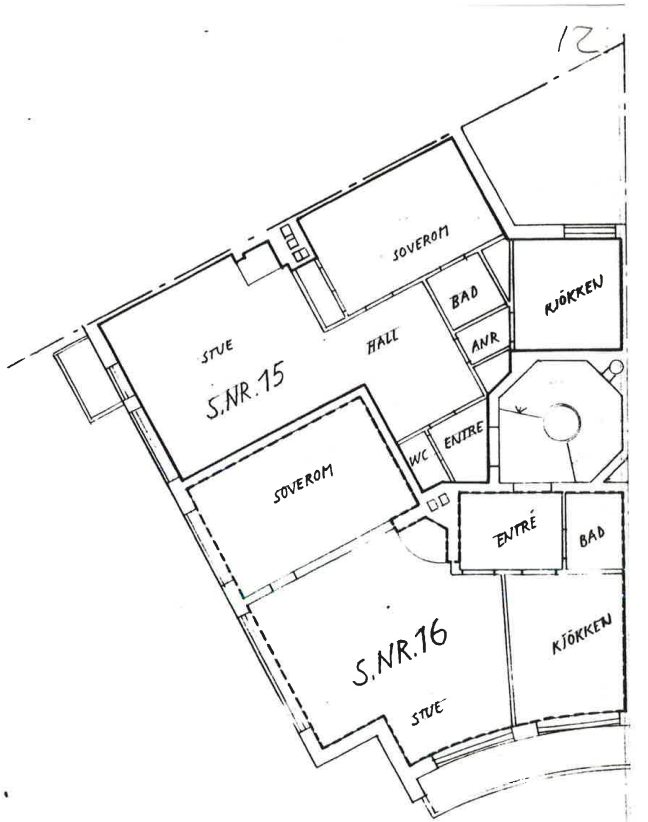


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27



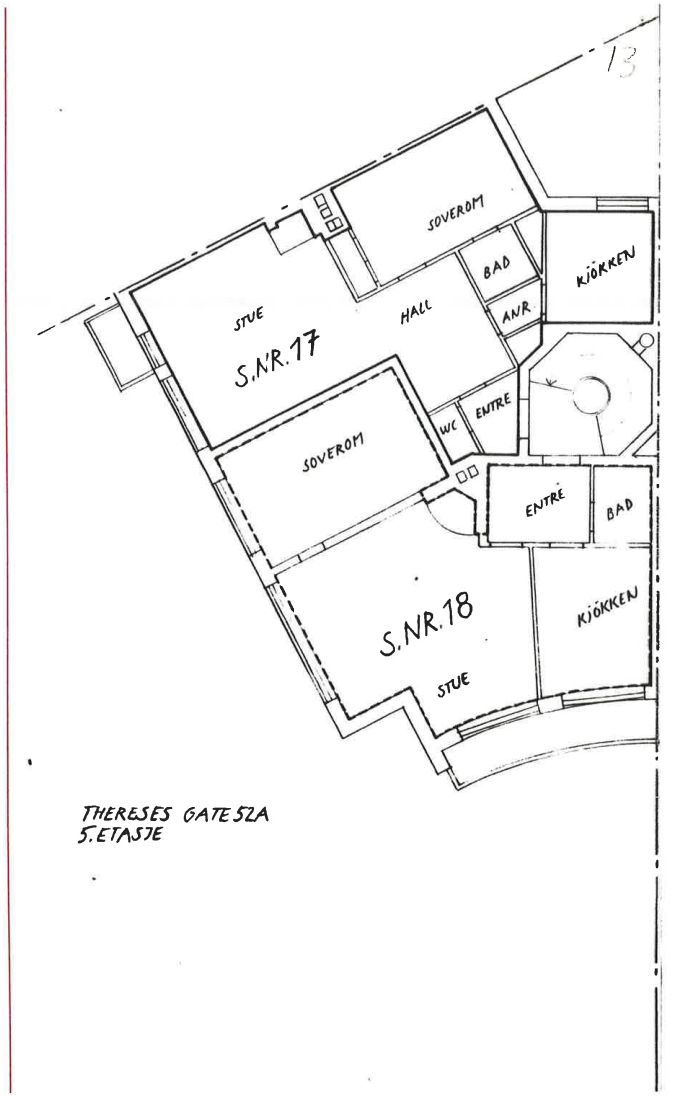
THERESES GATE 52A
3. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

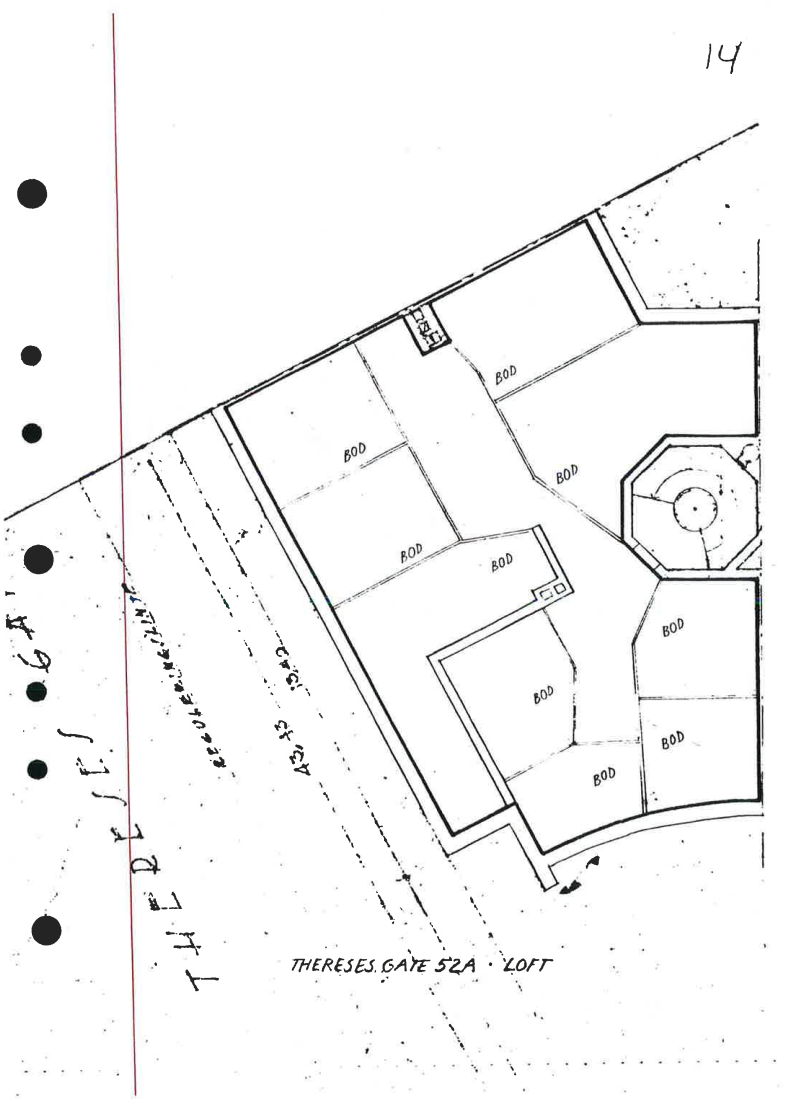


THERESES GATE 52A
4. ETASJE

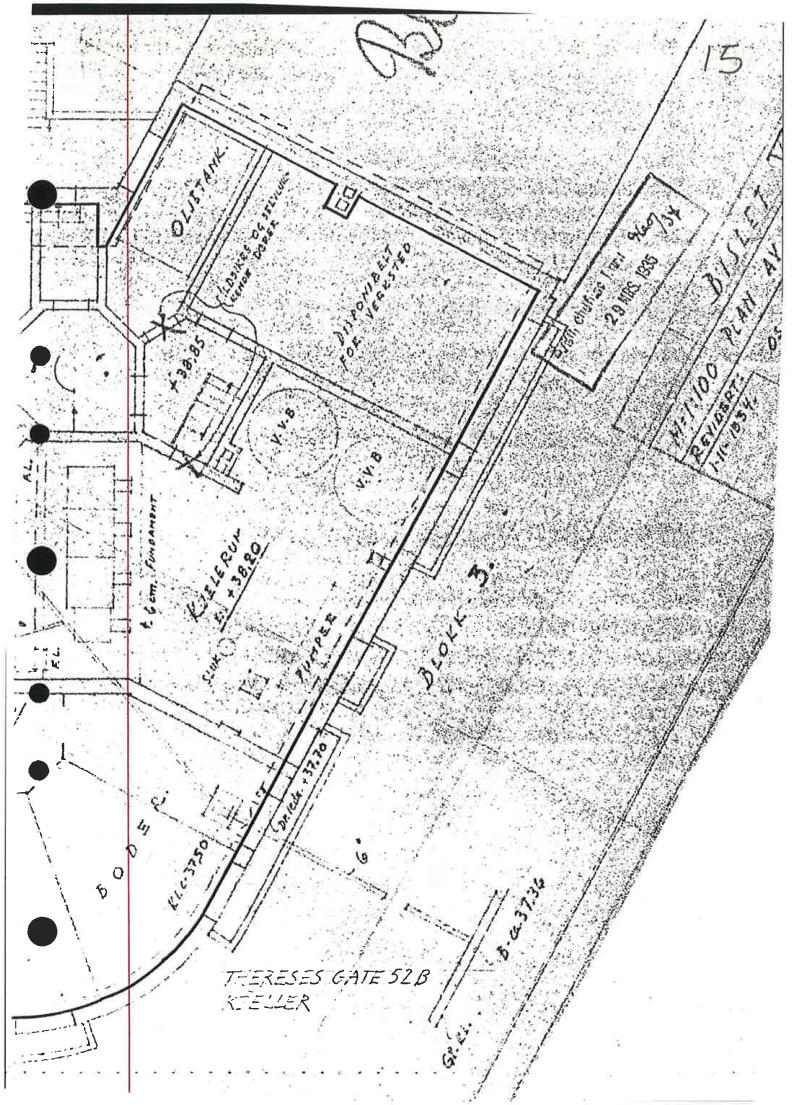
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27



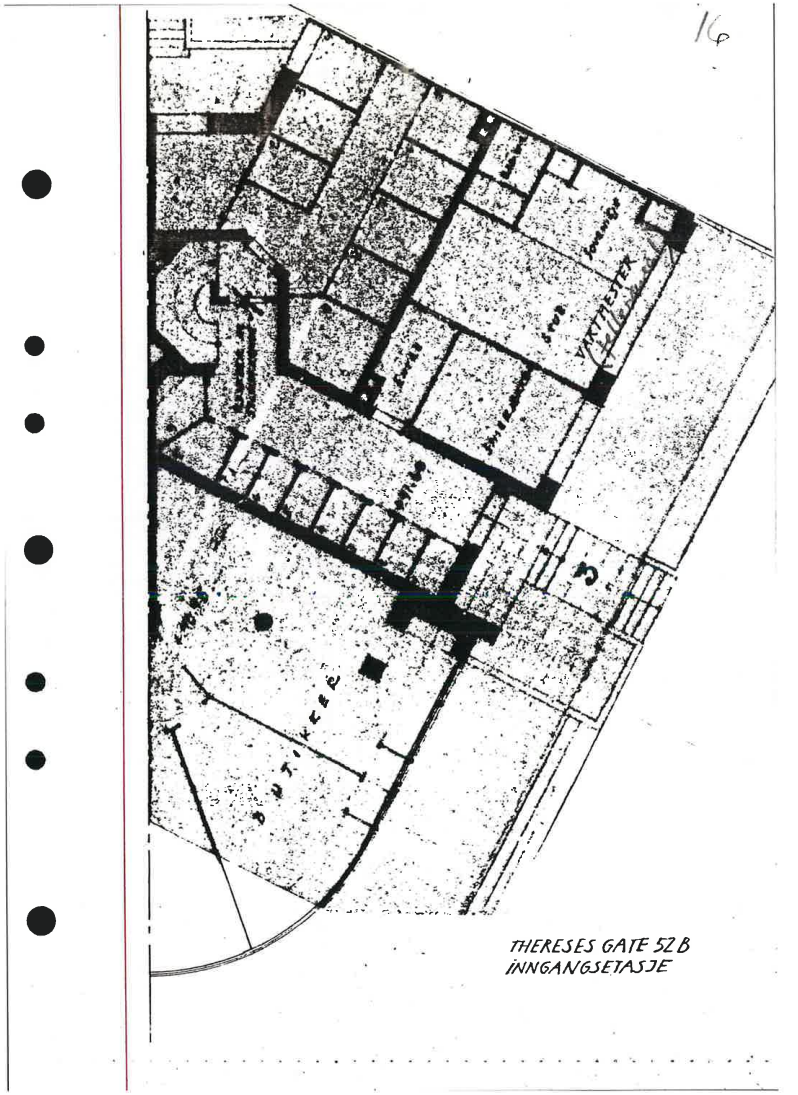
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

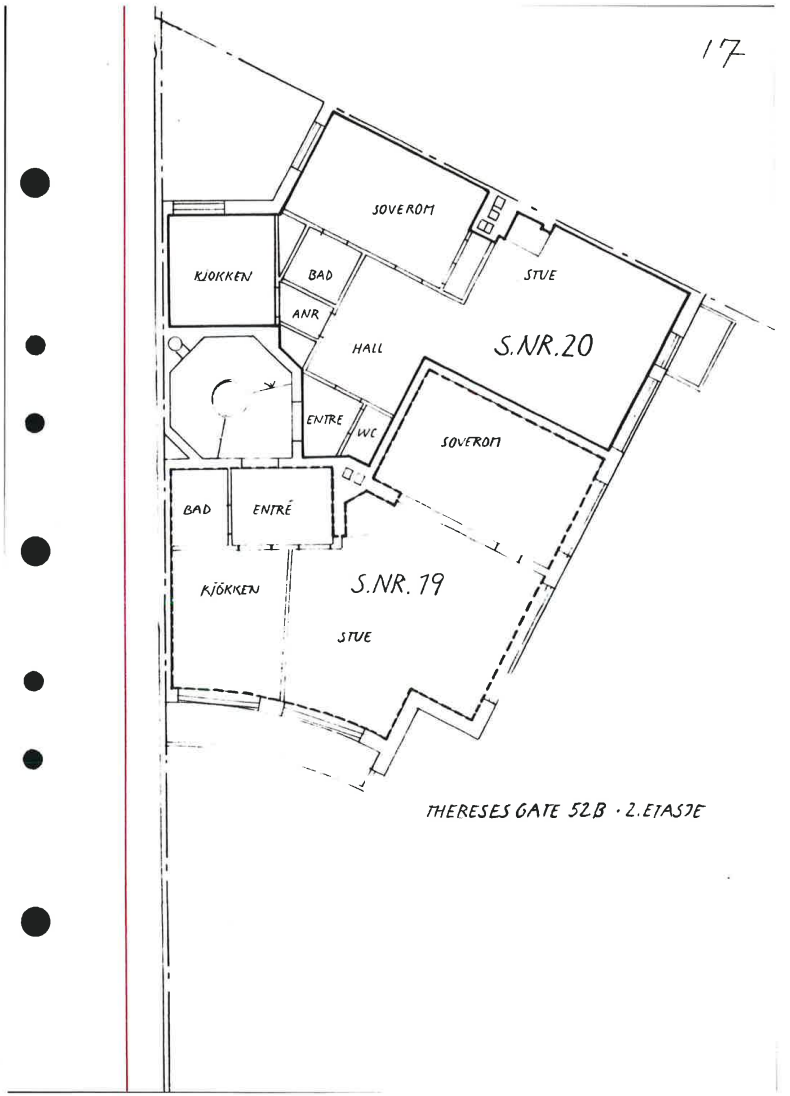


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27



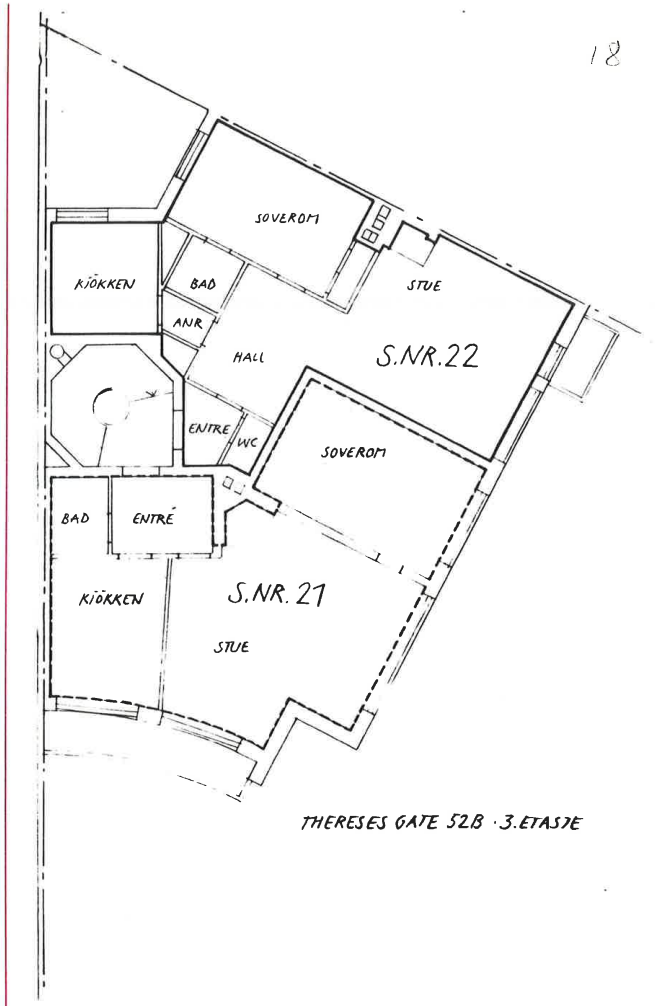
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

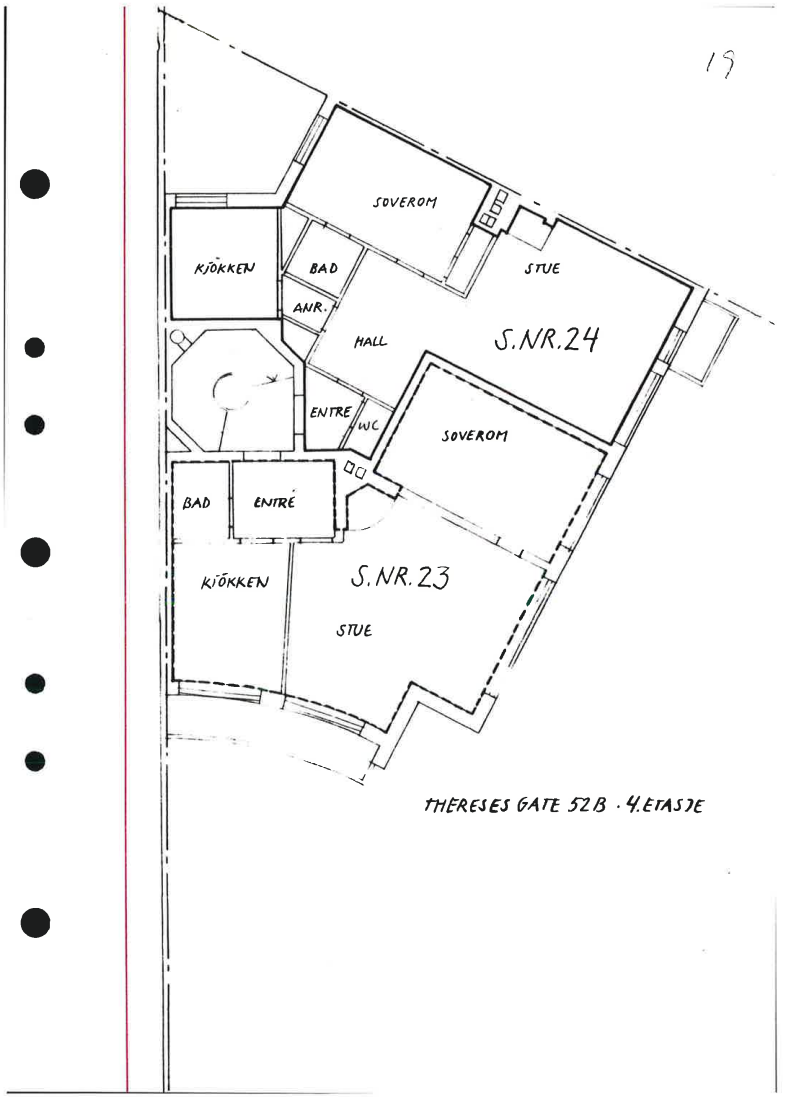
18



THERESES GATE 52B · 3.ETASJE

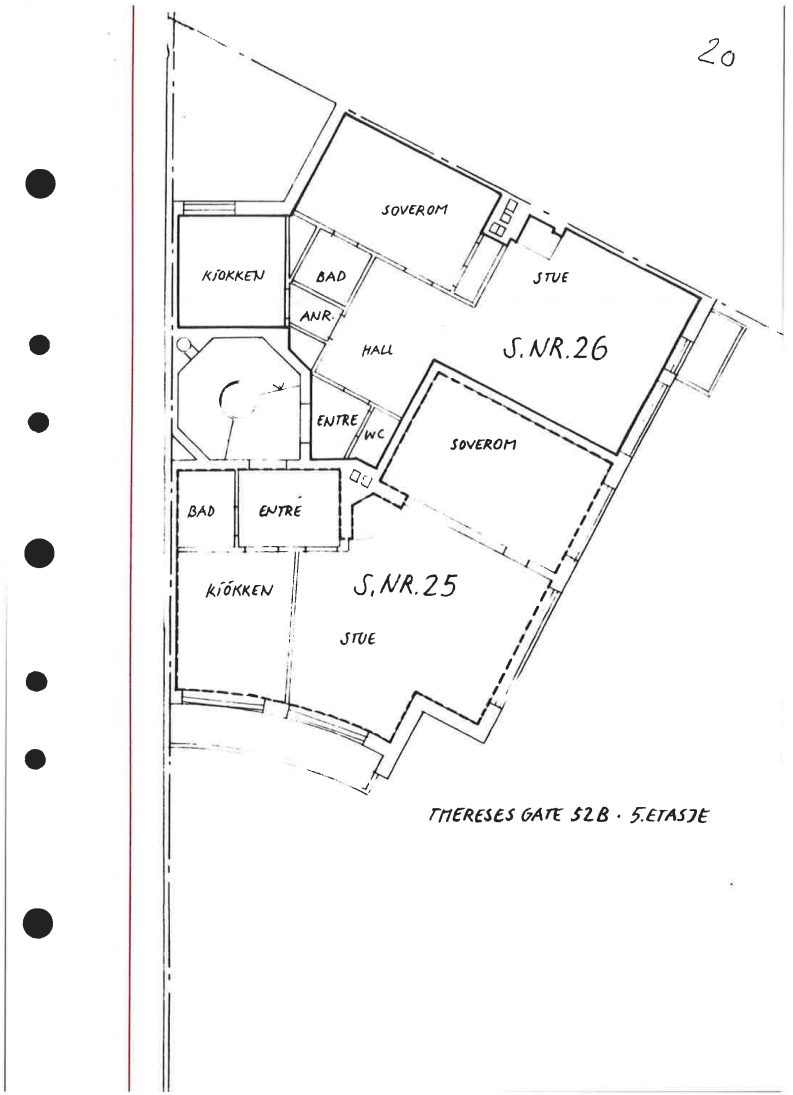
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

19

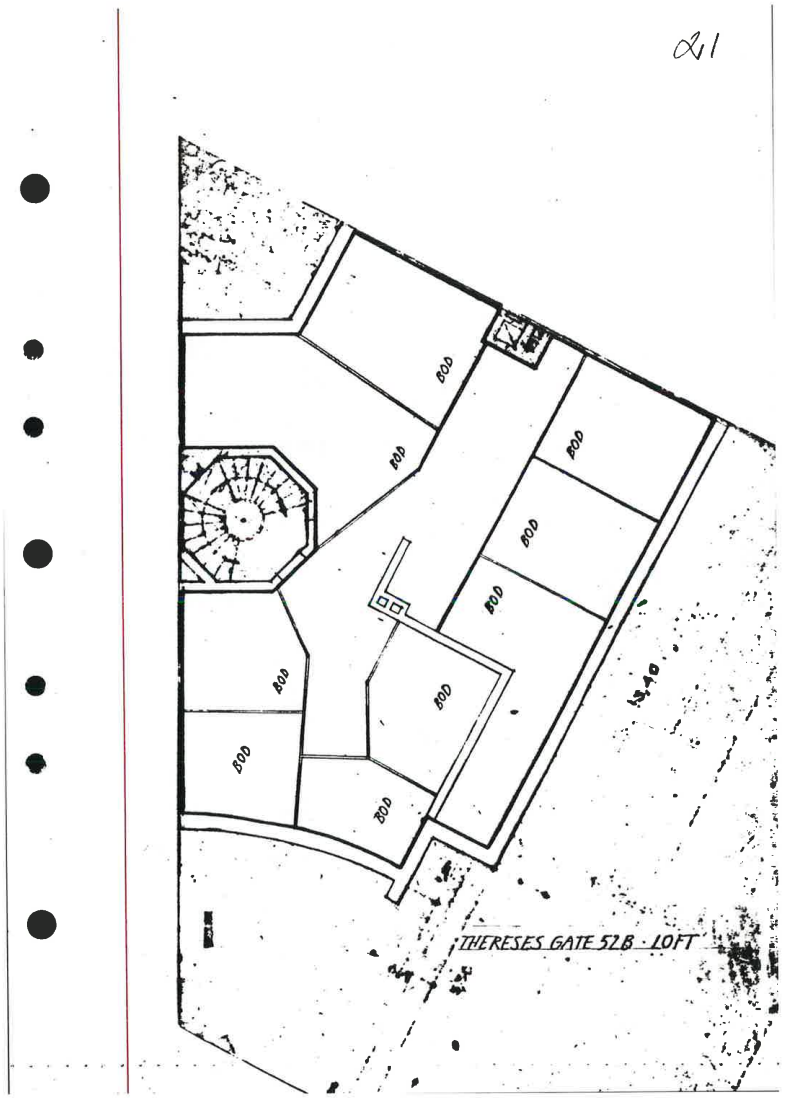


THERESES GATE 52B · 4.ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

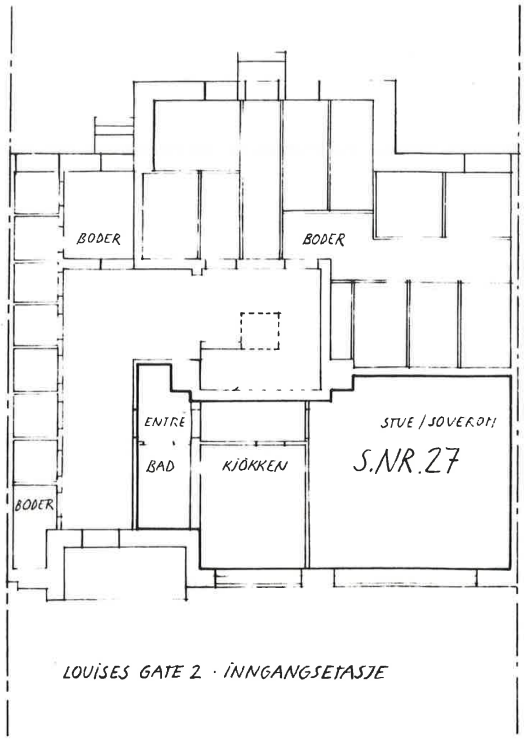


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27
Side 27 av 68

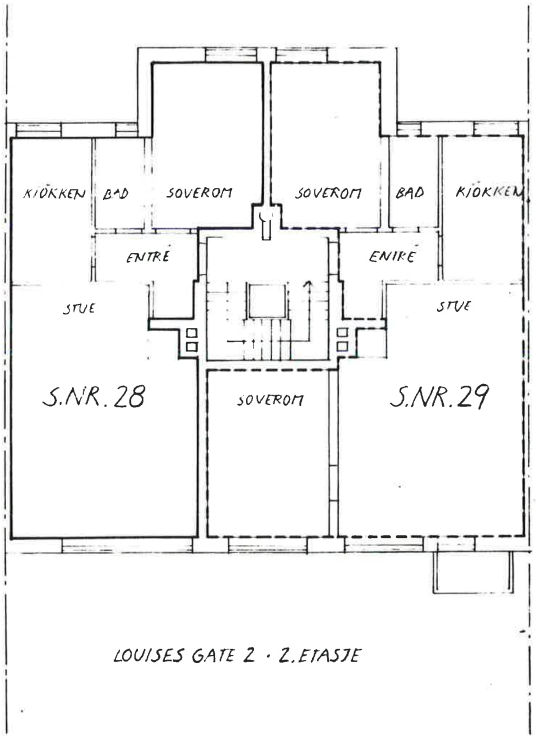
212



LOUISES GATE 2 · INNGANGSETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27
Side 28 av 68

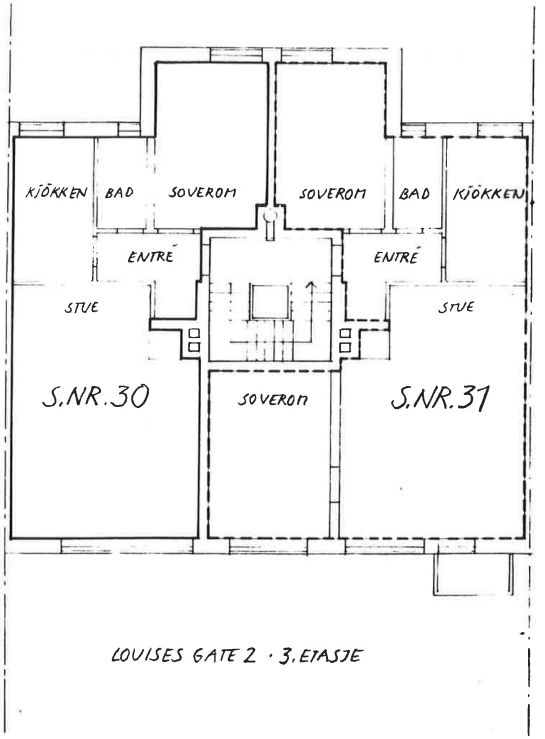
213



LOUISES GATE 2 · 2. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27
Side 29 av 68

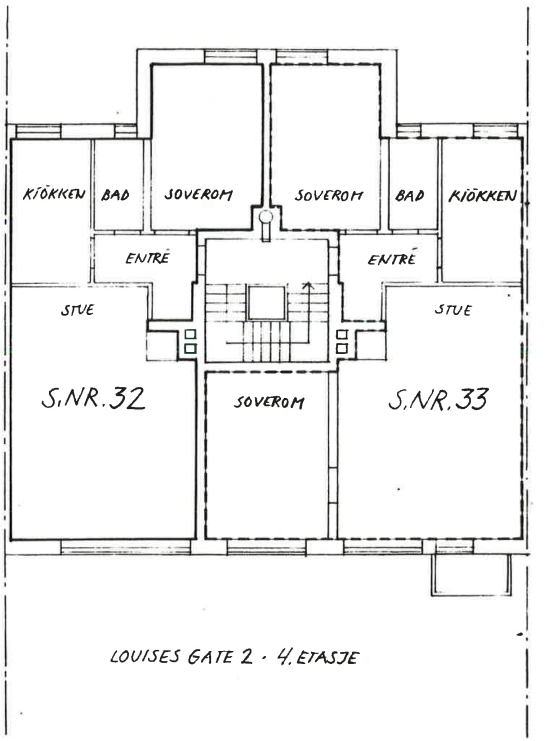
N4



LOUISES GATE 2 · 3. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27
Side 30 av 68

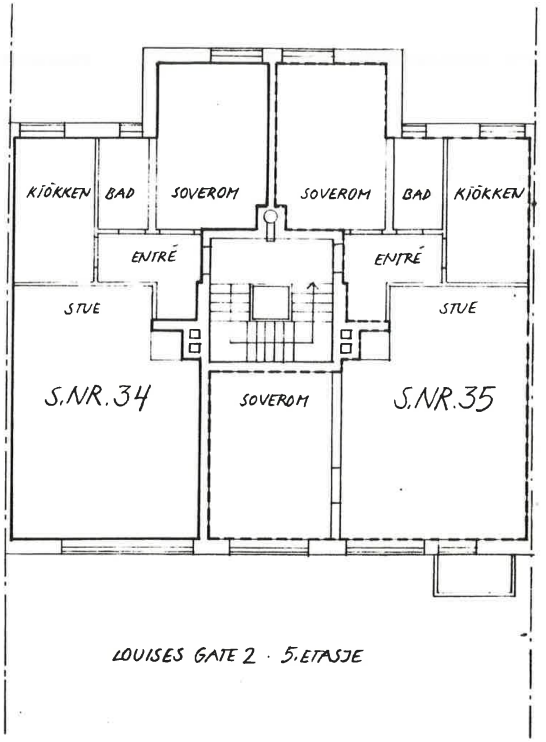
N5



LOUISES GATE 2 · 4. ETASJE

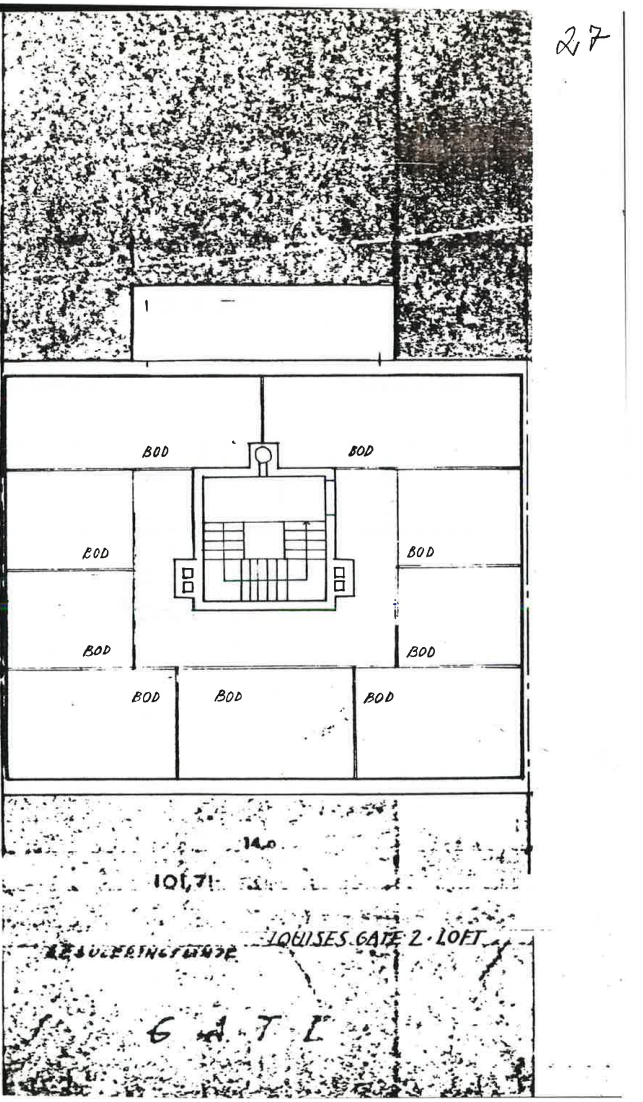
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

Ø6



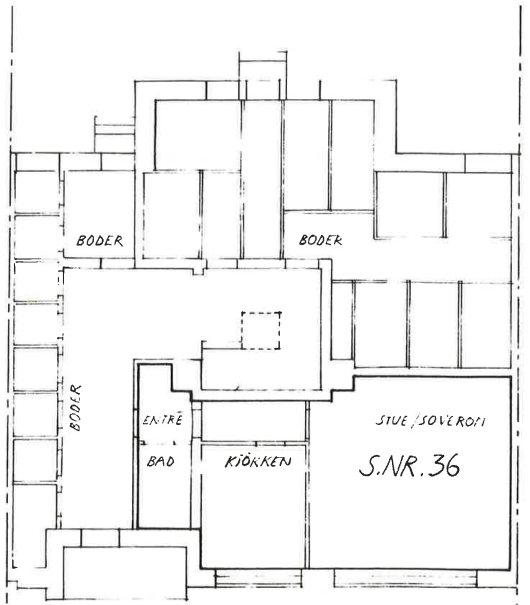
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

27



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

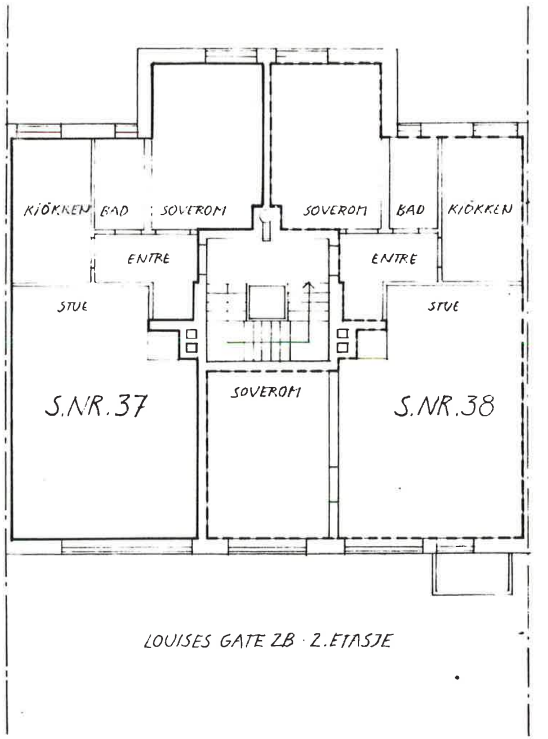
A8



LOUISES GATE 2B · INNGANGSETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

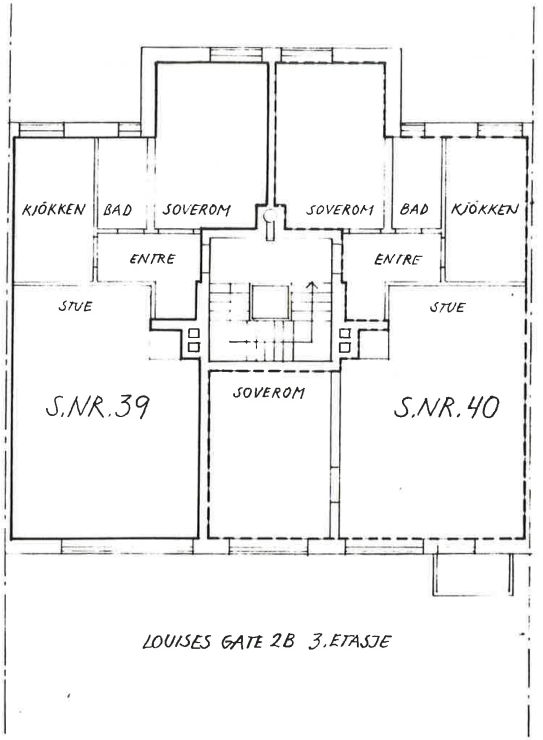
A9



LOUISES GATE 2B · 2.ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

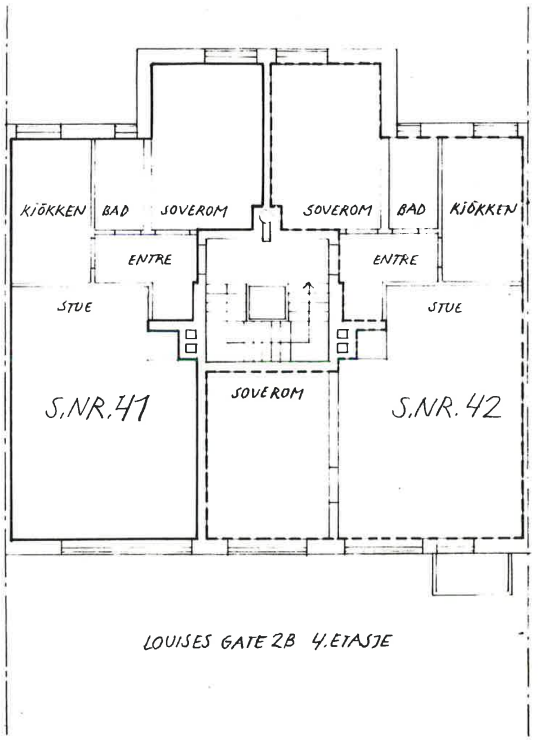
30



LOUISES GATE 2B 3.ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

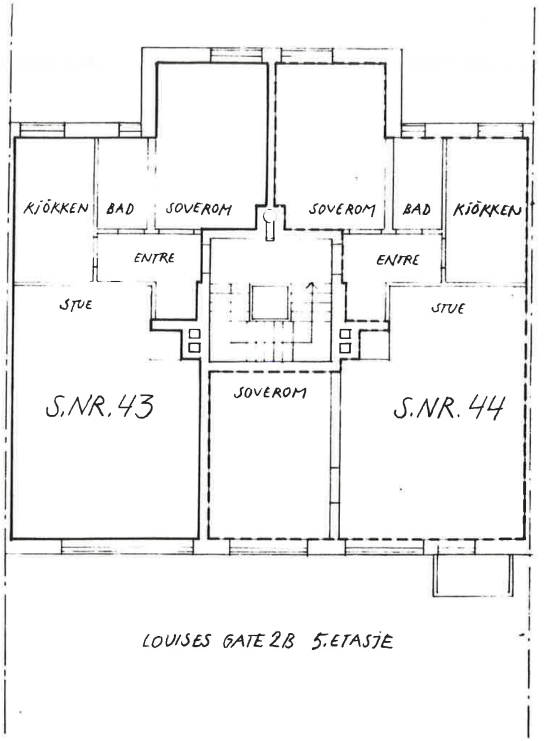
31



LOUISES GATE 2B 4.ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

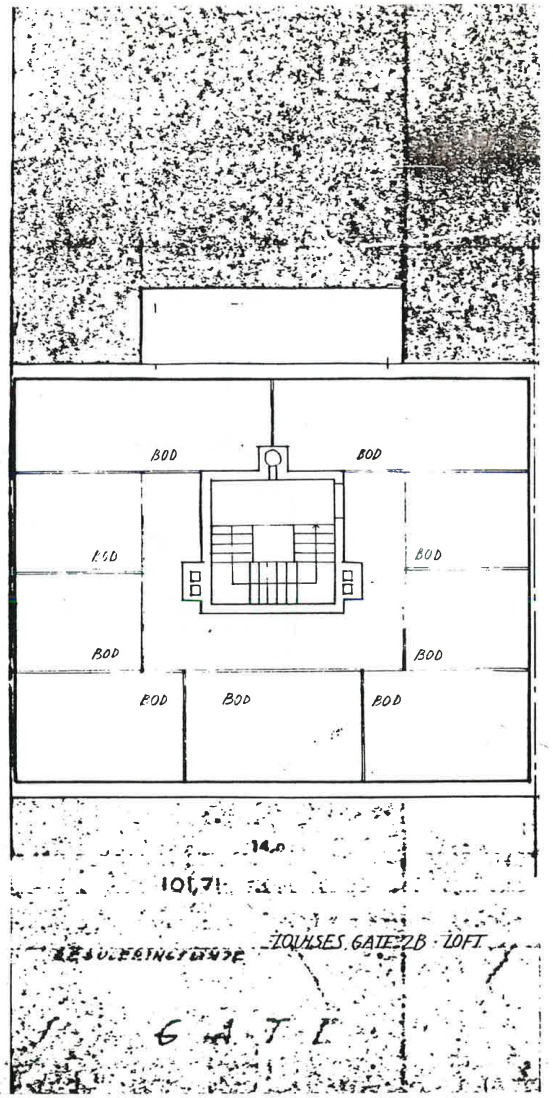
32



LOUISES GATE 2B 5. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

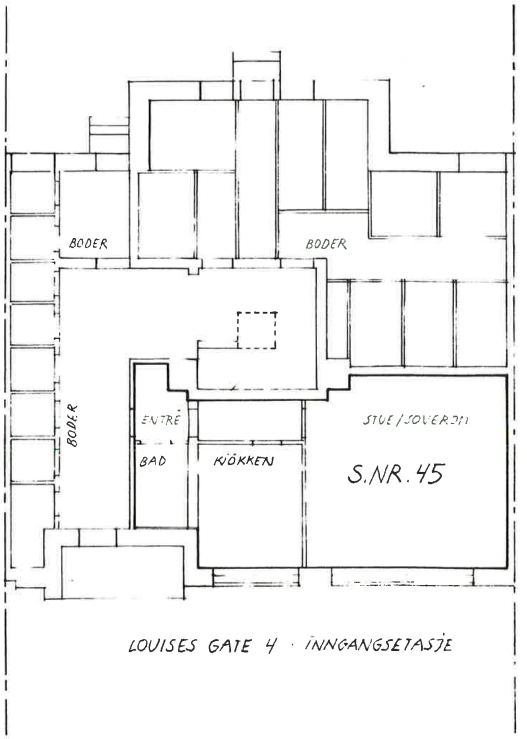
33



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

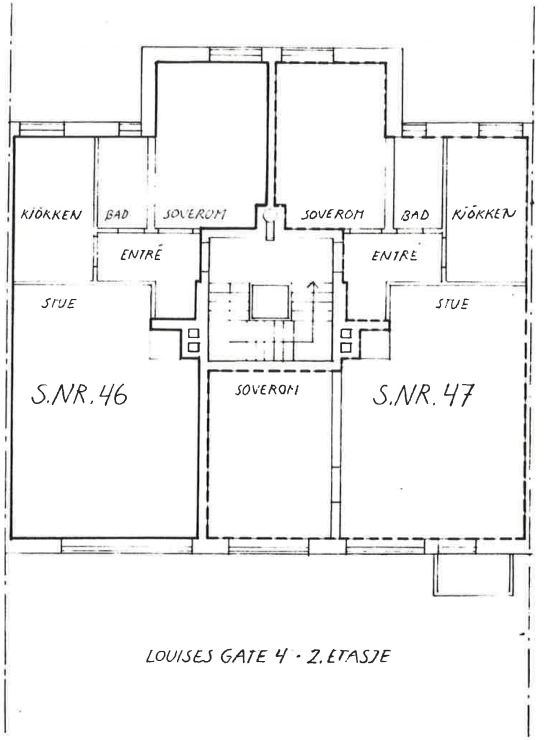
34



LOUISES GATE 4 · INNGANGSETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

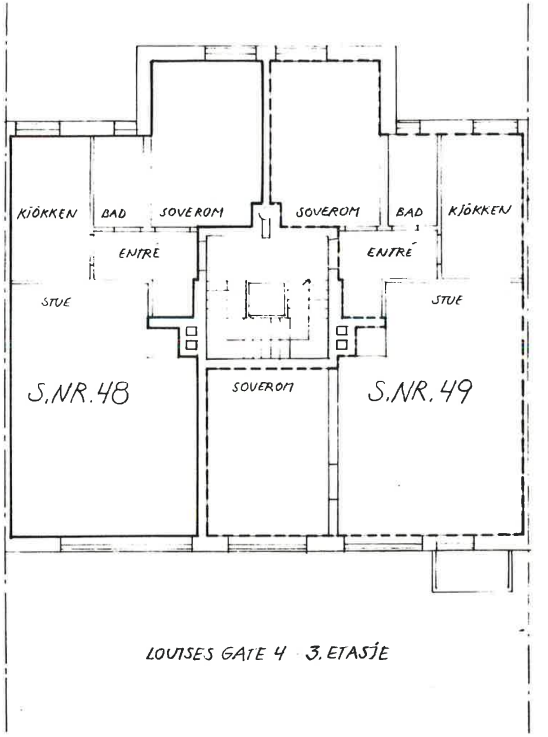
35



LOUISES GATE 4 - 2. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

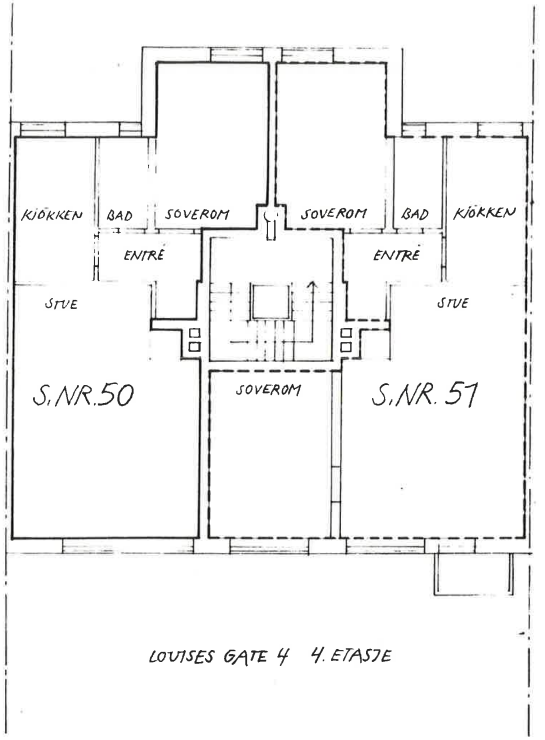
36



LOUISES GATE 4 3. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

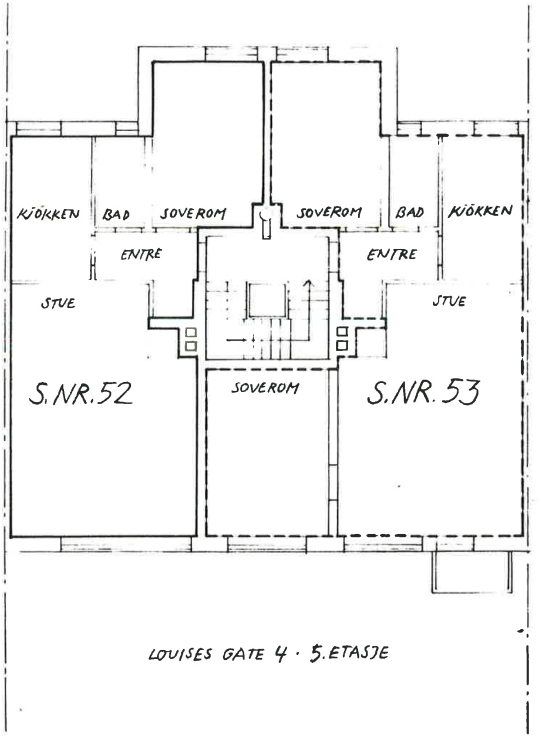
37



LOUISES GATE 4 4. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

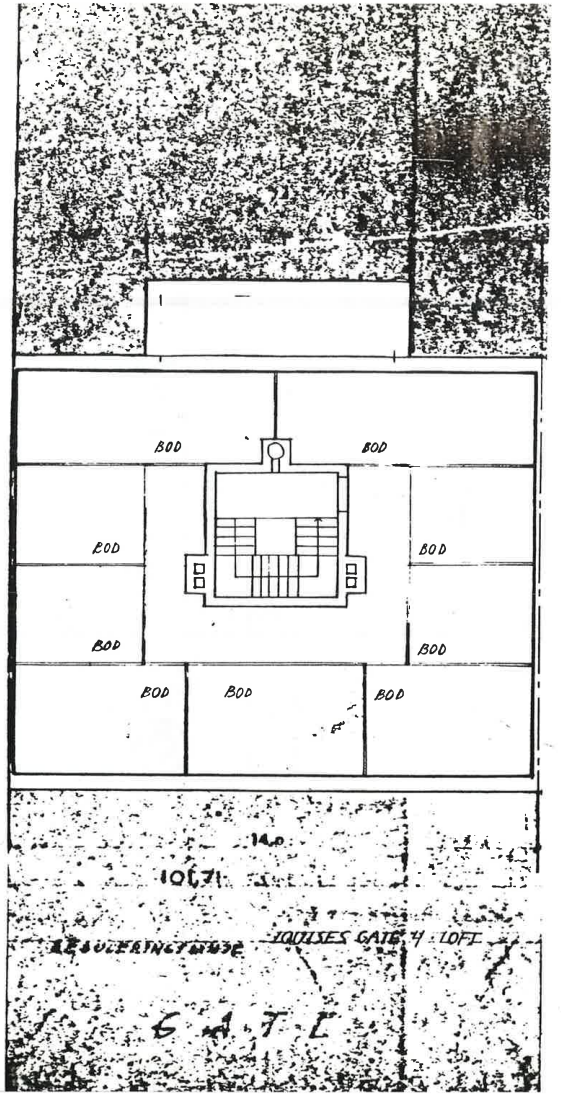
38



LOUISES GATE 4 · 5. ETASJE

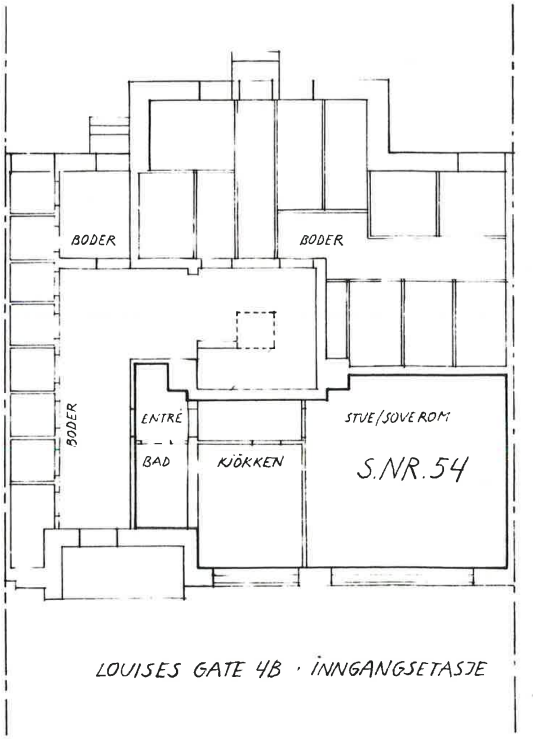
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

39



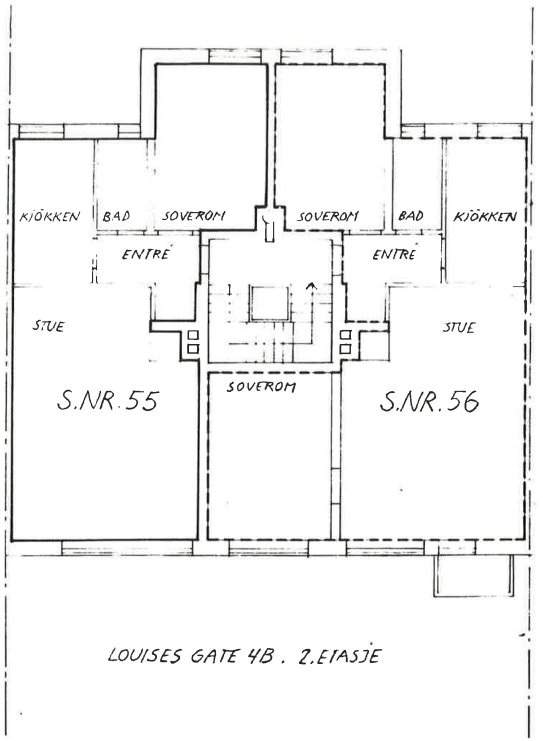
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

40



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

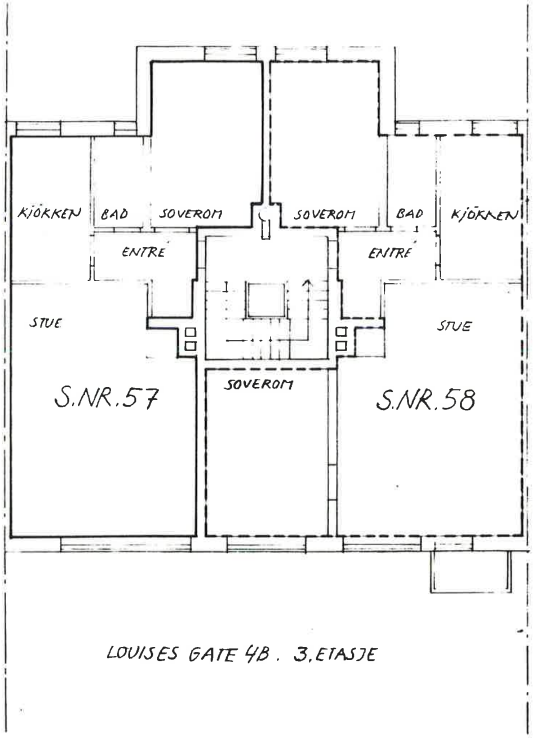
41



LOUISES GATE 4B . 2.ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

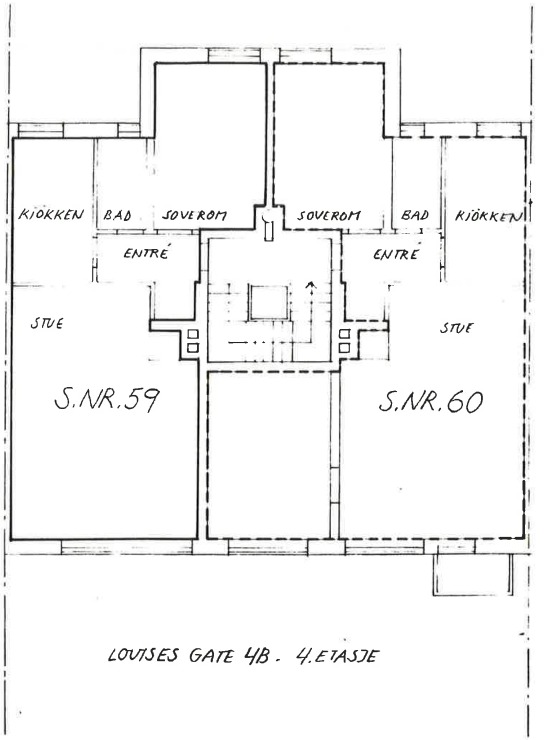
42



LOUISES GATE 4B . 3.ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

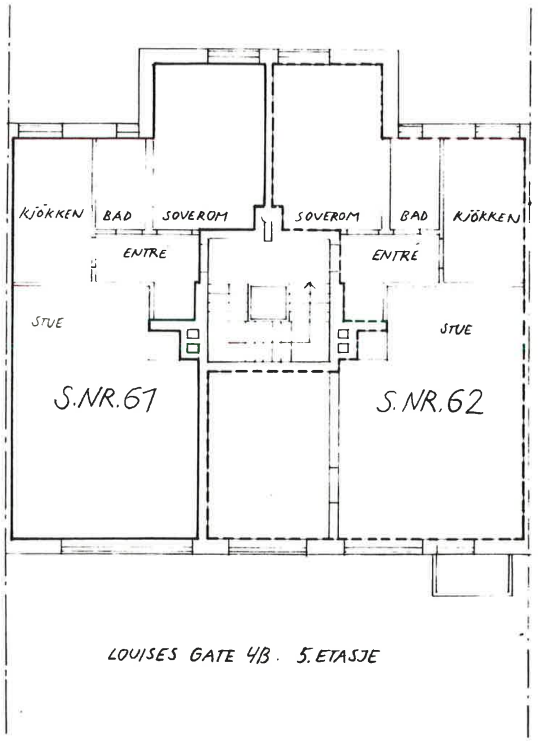
43



LOUISES GATE 4B. 4. ETASJE

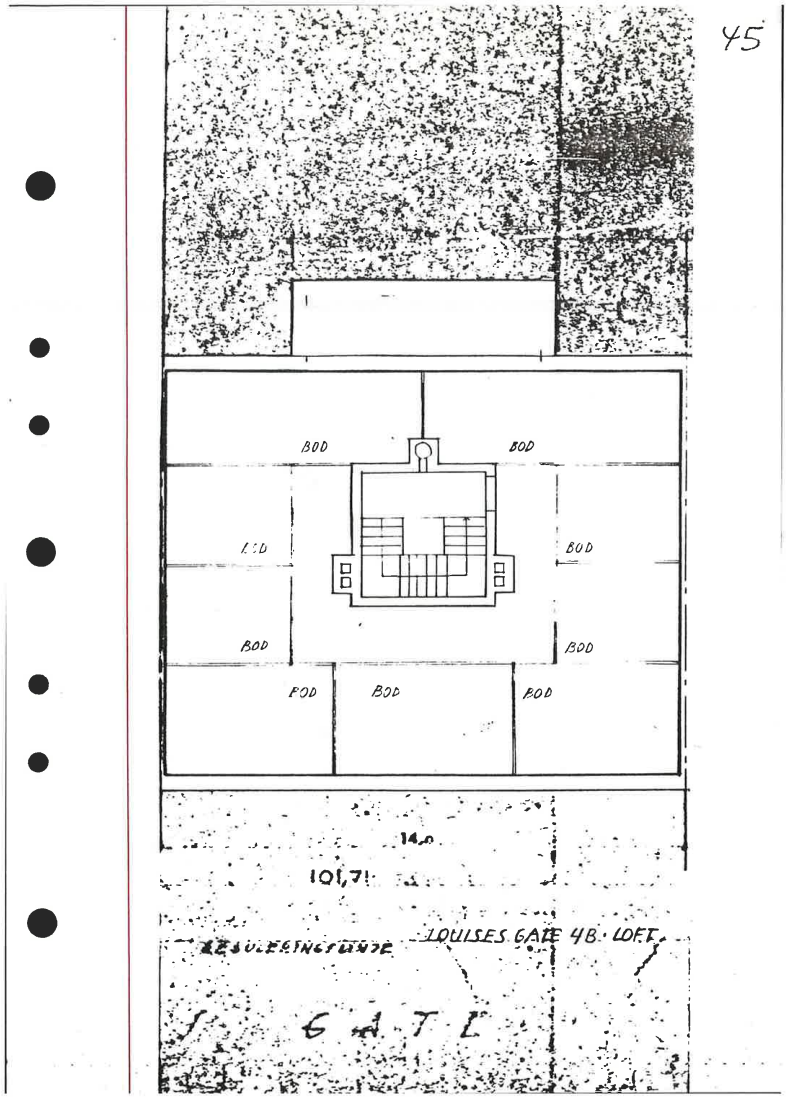
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

44



LOUISES GATE 4B. 5. ETASJE

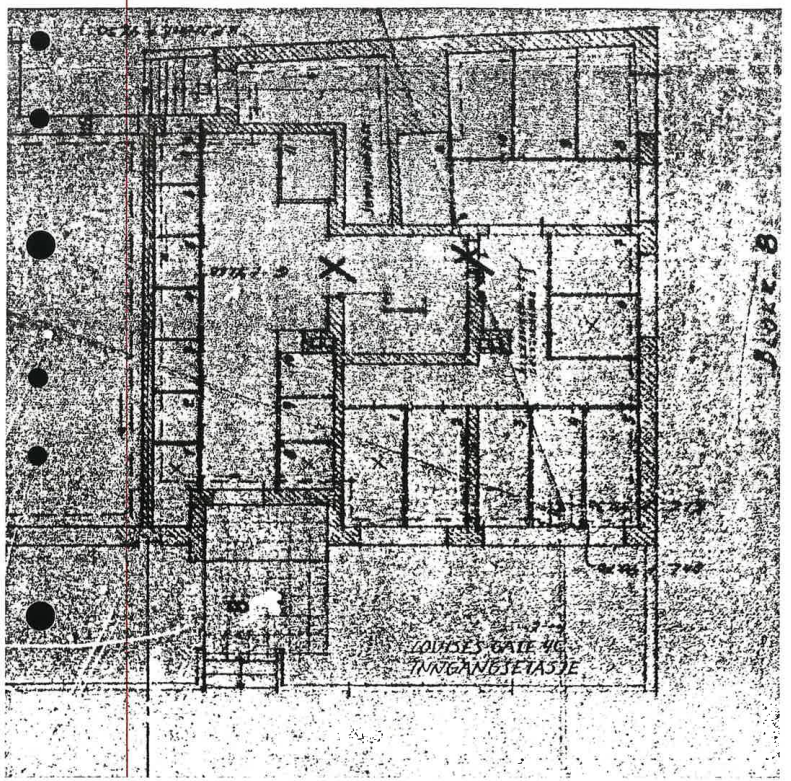
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

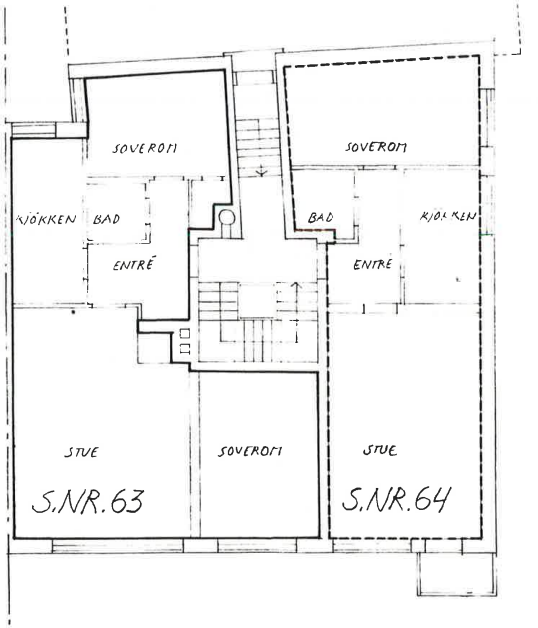
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

46



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

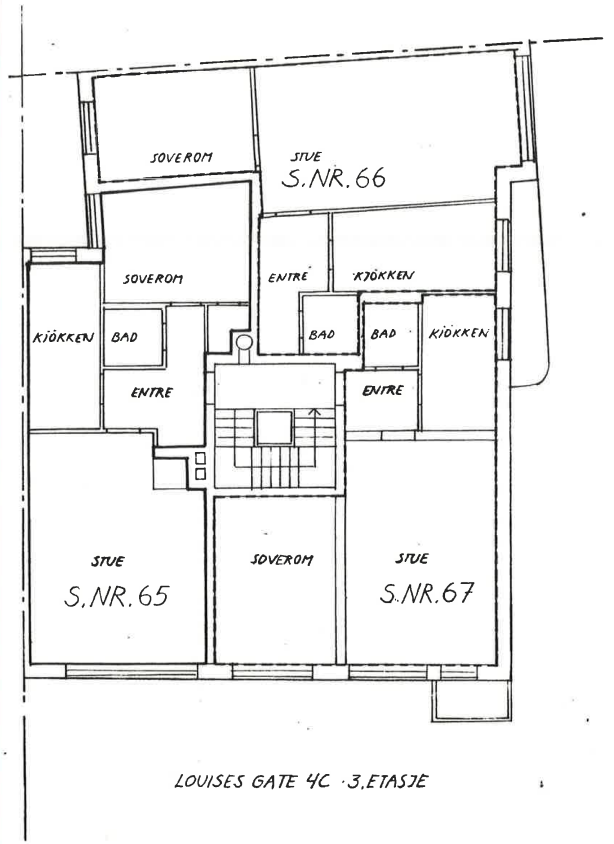
47



LOUISES GATE 4C - 2. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

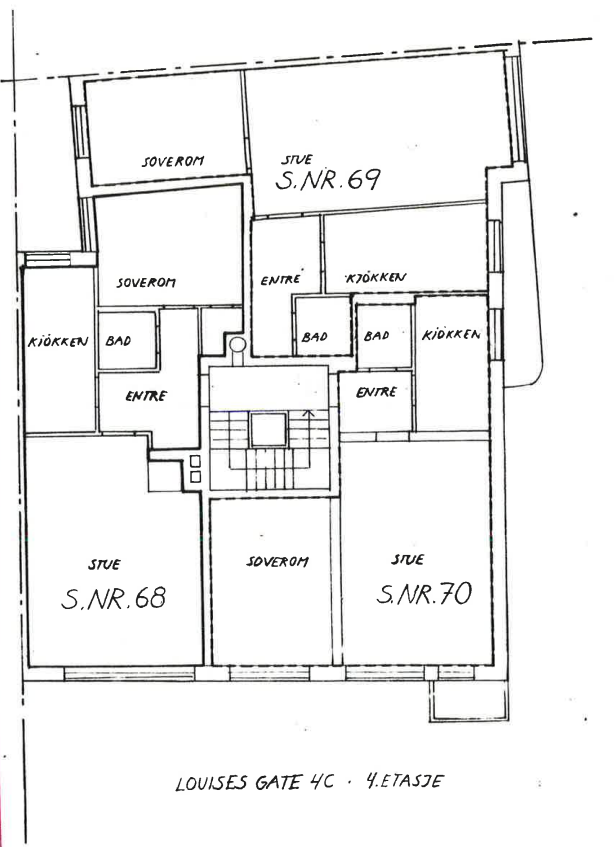
48



LOUISES GATE 4C · 3.ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

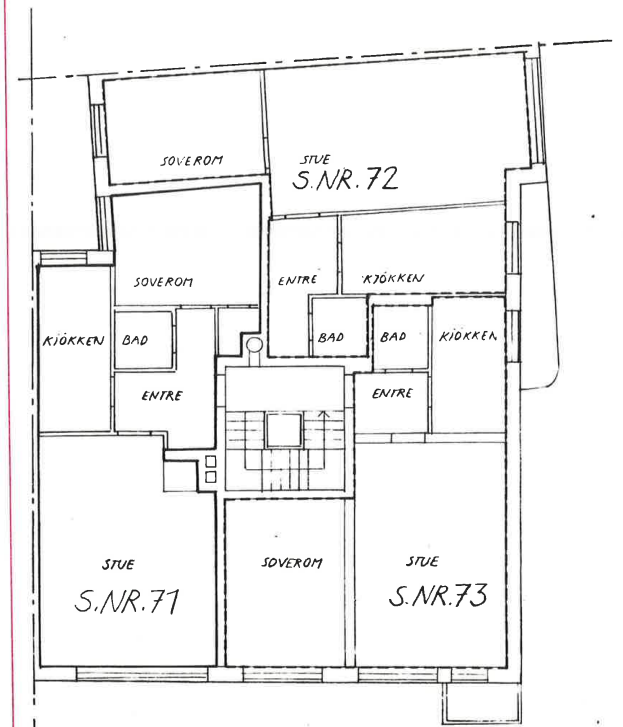
49



LOUISES GATE 4C · 4.ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

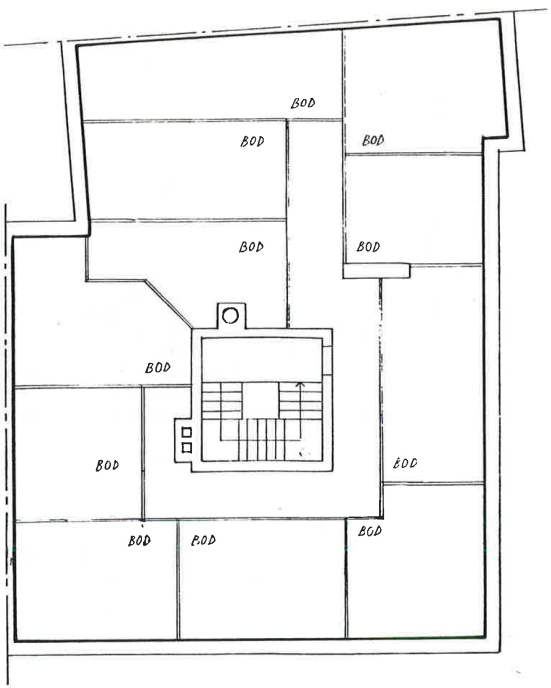
50



LOUISES GATE 4C · 5. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

51

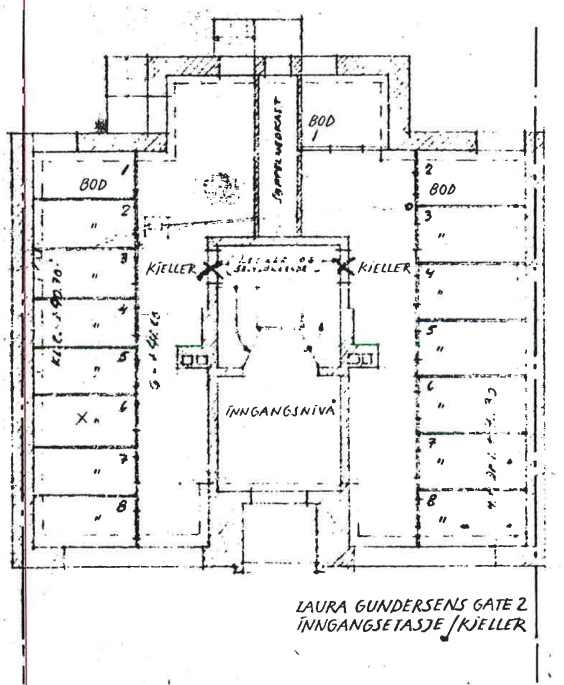


LOUISES GATE 4C
LOFTETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

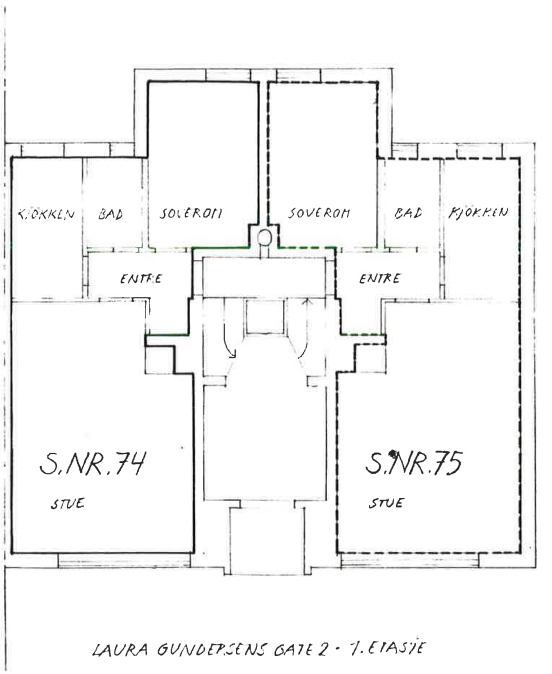
52



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

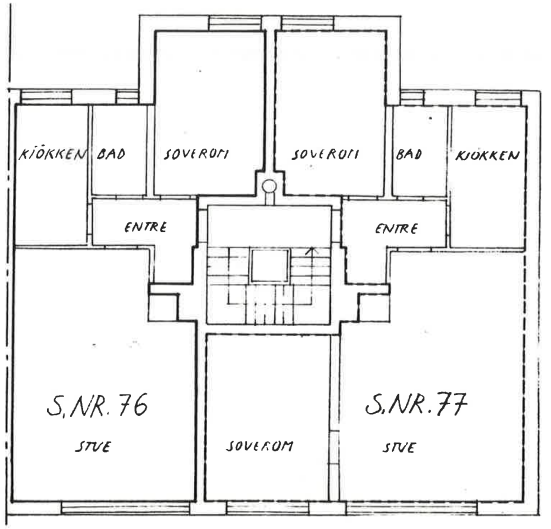
53



LAURA GUNDERSENS GATE 2 - 1. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

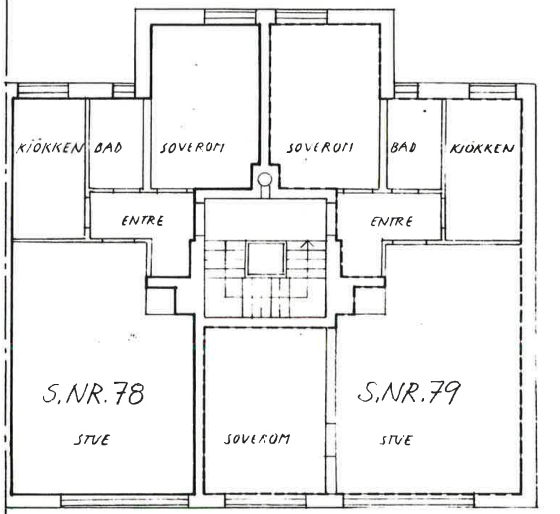
54



LAURA GUNDERSENS GATE 2 · 2. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

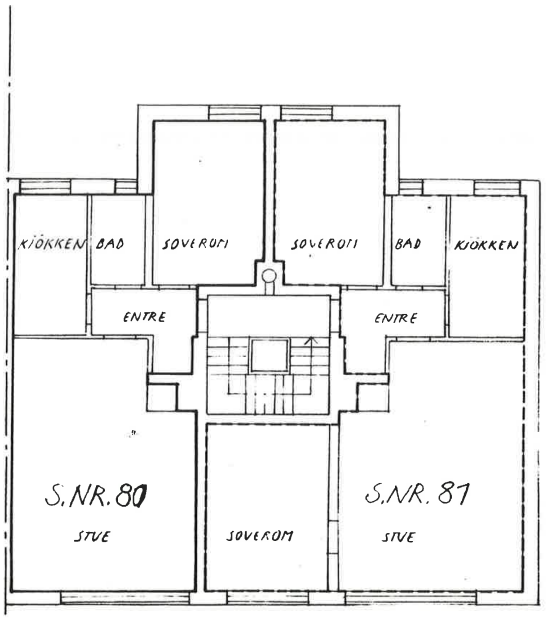
55



LAURA GUNDERSENS GATE 2 · 3. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

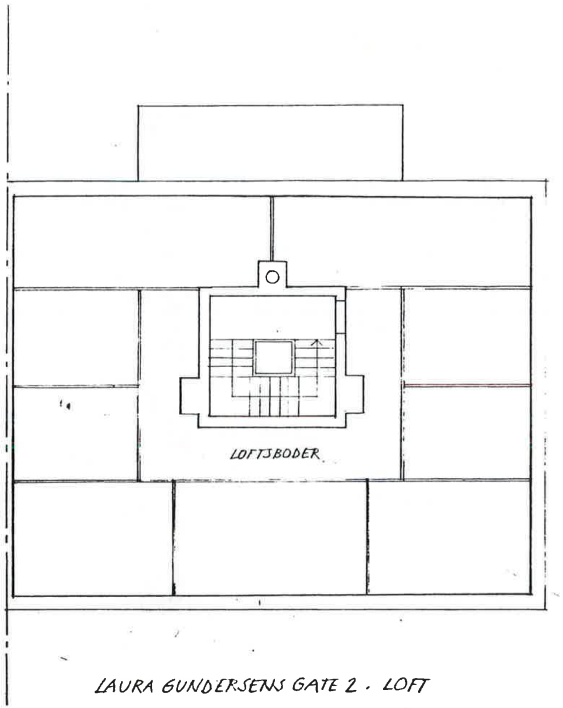
56



LAURA GUNDERSENS GATE 2 · 4. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

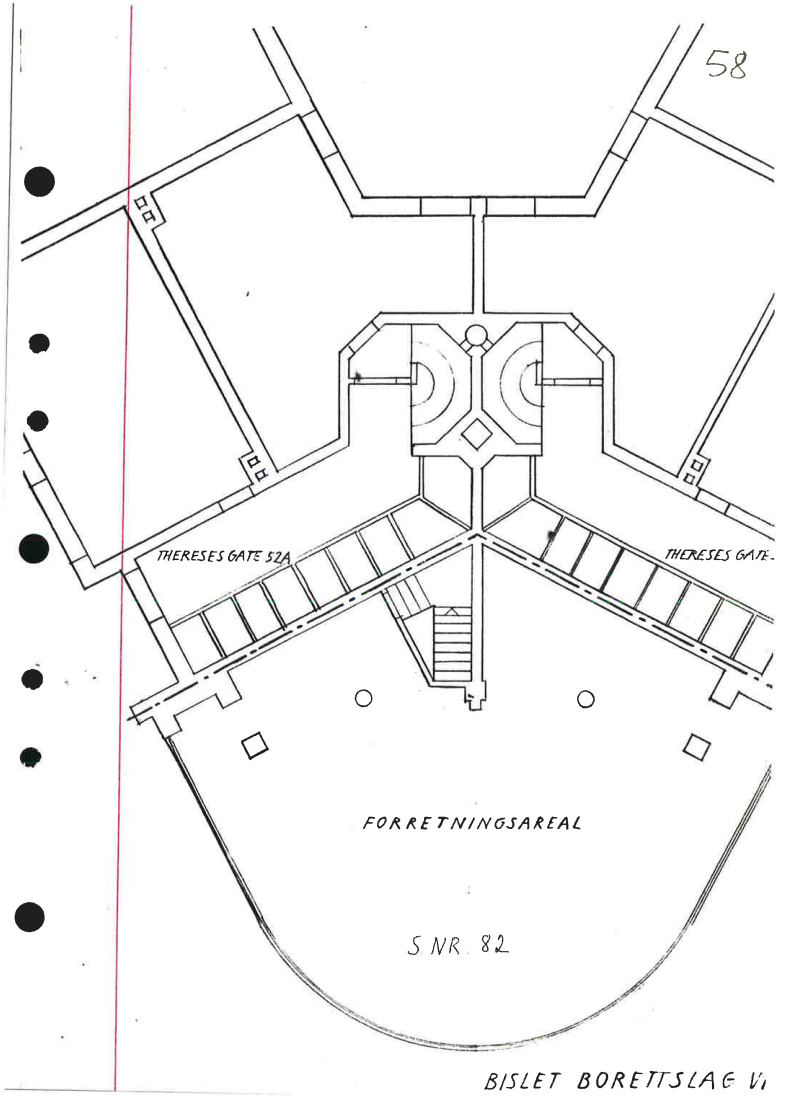
57



LAURA GUNDERSENS GATE 2 · LOFT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/507661/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:27



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 14.06.2018

Deres ref.: Mari Helene Slagsvold | Vår ref.: 201517466-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LOUISES GATE 2 - 4	Eiendom:	217/217/0/0
Tiltakshaver:	BISLET BOLIGSAMEIE VI	Adresse:	c/o Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Louises gate 2 - 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving og oppføring av balkonger, mottatt 06.06.2016.

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 201517466			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	B1541-07	31.05.2016	8/22
Fasade 1, 2 og 4	B1541-05	26.08.2016	14/7
Fasade 3	B1541-06	26.08.2016	14/8
Plan 2.. etasje del 1	B1541-09	08.09.2016	17/4
Plan 2. etasje del 2	B1541-08	08.09.2016	17/5
Plan 3. etasje del 1	B1541-01	08.09.2016	17/6
Plan 3. etasje del 2	B1541-02	08.09.2016	17/7
Plan 4.-5.. etasje del 1	B1541-03	08.09.2016	17/8
Plan 4.-5.. etasje del 2	B1541-04	08.09.2016	17/9
Situasjonsplan	D1	21.09.2016	19/2

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/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by Næring

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.06.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BISLET BOLIGSAMEIE VI, c/o Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, preben.asko@live.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 14.06.2018

Deres ref.: Mari Helene Slagsvold | Vår ref.: 201517466-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LOUISES GATE 2 - 4	Eiendom:	217/217/0/0
Tiltakshaver:	BISLET BOLIGSAMEIE VI	Adresse:	c/o Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Louises gate 2 - 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving og oppføring av balkonger, mottatt 06.06.2016.

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 201517466			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	B1541-07	31.05.2016	8/22
Fasade 1, 2 og 4	B1541-05	26.08.2016	14/7
Fasade 3	B1541-06	26.08.2016	14/8
Plan 2.. etasje del 1	B1541-09	08.09.2016	17/4
Plan 2. etasje del 2	B1541-08	08.09.2016	17/5
Plan 3. etasje del 1	B1541-01	08.09.2016	17/6
Plan 3. etasje del 2	B1541-02	08.09.2016	17/7
Plan 4.-5.. etasje del 1	B1541-03	08.09.2016	17/8
Plan 4.-5.. etasje del 2	B1541-04	08.09.2016	17/9
Situasjonsplan	D1	21.09.2016	19/2

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/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by Næring

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.06.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BISLET BOLIGSAMEIE VI, c/o Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, preben.asko@live.no

Returneres til:

Bislet Boligsameie VI
P.b. 1834 Vika
0123 Oslo

TINGLYST
12 OKT 1993
OSLO BYSKRIVERIET
DAGBOKNR: 49475

Festekontrakt

FORNYELSE

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undertestenr.
0301	OSLO	217	217	snr. 1-81	

Beskaffenhet: [x] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [x] B Boligeiendom [ ] F Fritidseiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfesters av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	Oslo kommune	

3. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	Bislett Koop.Boligselskap VI	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 120.185,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
80	1. januar 1987

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil | 3 | års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedheftet vedlegg.

Doknr: 49475 Tinglyst: 12.10.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i h.t. tomtefesteloven (§ 12).
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festerådighet.

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Ikke kopi bekreftet.

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)
- [x] Kartforretning/målebrev — Datert 27.3.1935
- [ ] Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten — Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Innløsningsrett (sett X)
- [x] Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.
  I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.
- [ ] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

Overdragelse og pantsettelse:
Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og panteloven § 2-3.
De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.
NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.

Vilkår til fordel for panthavere:
Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:
a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkostn.:
Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:
Fester
(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

Tvister etc.:
Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.
Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses):
Se vedlagt arealbekreftelse dat. 31.03.1993.

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo 01.04.93

Bortfesters underskrift: Gunnar Aleganger — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Gunnar A. Leganger, Direktør

Sted, dato: Oslo 29.04.93

Festers underskrift: Mona Bjerke Carlson — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Mona Bjerke Carlson, styreformann

Randi Nakken — Randi Nakken, styremedlem

Dirigenten er bemyndiget av styret til å signere på vegne av Boligselskapet. Oslo 14/4-93 Hugo Torgersen Dirigent

VEDLEGG TIL PKT. 7 I FESTEKONTRAKTEN FOR
GNR.217 BNR.217

AREALET

Arealet er: 3545.3 m2 stor.

Kommunen forbeholder seg retten til senere å foreta mindre arronderingen av arealet. Festeavgiftgrunnlaget reguleres forholdsmessig. Arealet bortfestes i den stand det er på overtakelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for åpenbare eller skjulte feil, eller mangler ved eiendommen, eller for skade eller ulempe på grunn av anvendelsen av andre næringsarealer utparsellert av kommunen.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i plan- og bygningslovens §46 nr. 2, samt adkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften og festeren har krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis fester trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtalen bort uten vederlag til noen av partene.

FESTEAVGIFTEN

Festeavgiften er beregnet etter 6 % av kr. 565 pr. m2. Avgiften betales fra 01.01.87 og erlegges forskuddsvis til Etat for eiendom og utbygging med en halvpart hver 1.januar og 1. juni.

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgifter etter de regler som til enhver tid gjelder.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.05.75 nr. 20.

SKATTER

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie.

ANSVAR

Blir kommunen pålagt ansvar for skade eller ulempe som voldes ved den utnyttelse, bebyggelse eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den skal ha i erstatninger.

UBEBYGD AREAL

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvising av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds varsel av festeren når matjorden skal fjernes.

Vegetasjonen på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller veivedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l. Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten. I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

VEDLIKEHOLD OG GJERDEHOLD

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværnede og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. §2 i Lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

FORSIKRING

Festeren plikter å holde alle bygningene fullverdiforsikret. I tilfelle brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest for forsikringsselskapet.

MEDLEMSKAP I FELLESORGAN

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresse, eksempelvis vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale det beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

LEDNINGER OG ADKOMST

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for adkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

FREMFESTE - PANTSETTELSE

Fremleie av hele eller større del av det festede området kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i avsnittet om mislighold.

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

MISLIGHOLD

Det vises til lov om tomtefeste av 30.05.75, nr. 20 §§24 og 28.

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

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når den er saklig begrunnet.

Er det fortsatt en endring i strid med den forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

FORNYELSE AV FESTET, INNLØSNING AV BYGNINGER M.V.

Kommunen skal innen 1-ett-år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettighet til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

Forøvrig vises til lov om tomtefeste av 30.05.75 nr. 20 §§19-21.

SÆRBESTEMMELSER

1

STATENS KARTVERK

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0532/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thereses gate 52B 0168 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 217, snr 22 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no