

Benneches gate 6



Velkommen til

Benneches gate 6



Salgsoppgaven produsert 25. august 2025

St. Hanshaugen / Bislett

Rålekker 3(4)-roms med solrik, sydvendt balkong - Totaloppusset 2024 - Bad 2022 - Vinduer 2017 - Peis - Doble fløydører

Prisantydning	10 375 000,-
Fellesgjeld	343 641,-
Omkostninger	269 300,-
Totalpris	10 987 941,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 134,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1929
Ansvarlig megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Benneches gate 6! En rålekker og stilren 3-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære St. Hanshaugen/Bislett. Boligen har en gjennomgående planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue, separat kjøkken, to gode soverom og flislagt baderom.

Hele leiligheten er totaloppusset i 2024 (baderom 2022) med fokus på kvalitet og smarte løsninger!

- Solrik, sydvendt balkong på 3 kvm
- Plassbygget kjøkken fra Elen møbelstudio 2024
- Flislagt baderom 2022
- Vinduer 2017
- Mulighet for ekstra soverom
- Generøs takhøyde 2,65 meter
- En-stavs eikeparkett
- Gulvvarme i stue, kjøkken, entré og baderom
- Nytt, skult elektrisk anlegg
- Doble fløydører
- Appstyrt dimbar belysning
- Peisovn
- Velholdt sameie

Arealer og innhold

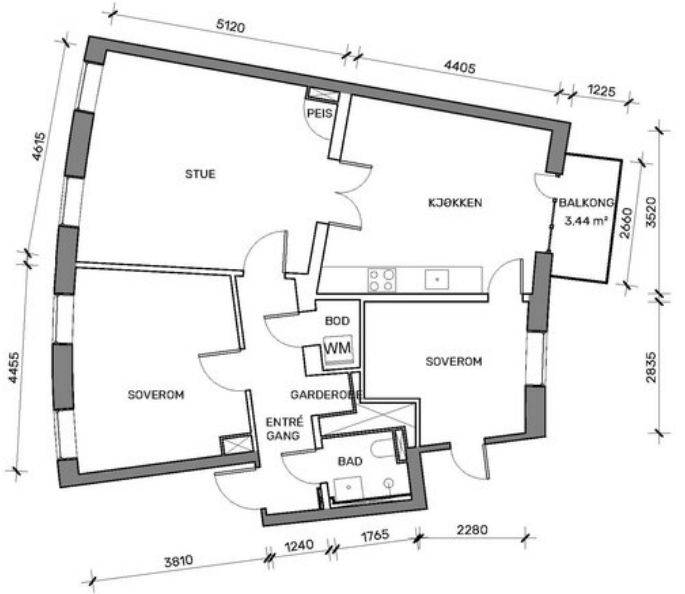
BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	99 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Areal
3. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loftsbod
Total BRA: 9 kvm.



0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q325081223	1 : 100	Benneches gate 6

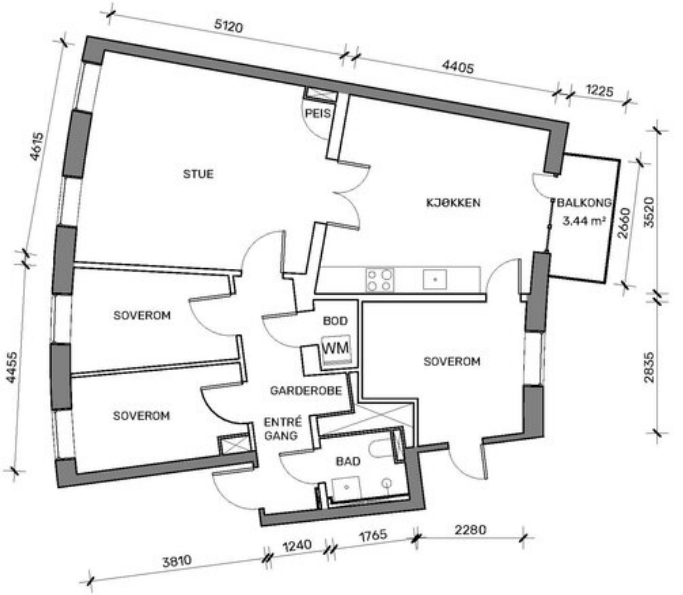
Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	25.08.2025	Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1
Vi verdisetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Romly
Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

Skisse av alternativ planløsning



2 1 0 5 10m

Takstkonsulent1
Vi verdisetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q325081223	1 : 100	Benneches gate 6

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	25.08.2025	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.












NEW YORK






AEG


AEG











































Informasjon

Benneches gate 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0334/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Benneches gate 6, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 28, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Eirik Trøa

Kjøpesum og omkostninger
10 375 000,- (Prisantydning)
343 641,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 718 641,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
267 950,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
269 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
282 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 987 941,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 000 641,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Areal
3. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loftsbod
Total BRA: 9 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og baderom.

Takhøyden ble målt i stue og kjøkken til 2,65 meter.

Entré:
Velkommen inn! Allerede ved inngangsdøren møtes du av en lys og innbydende entré som setter tonen for resten av leiligheten. Her finner du en praktisk nisje med sensorstyrt belysning hvor det er god plass til sko og ytterøy. I tillegg har du en innvendig bod med rikelig oppbevaringsplass og opplegg for vaskemaskin, både funksjonelt og plassbesparende.

Stue:
Stuen er lys, trivelig og romslig, med en generøs takhøyde på hele 2,65 meter og vakker rosett i himlingen som gir et elegant preg. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og TV-løsning. På kjølige kvelder gir peisovnen en lun og hyggelig varme, perfekt for høst- og vinterkos. Pipen ble rehabilitert i 2013.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, romslig og totalrenovert i 2024, skreddersydd for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Den plassbygde innredningen fra Elen Møbelstudio kombinerer klassiske profilerte fronter med moderne funksjonalitet. Benkeplaten i naturstein (Sensa Taj Mahal, 20 mm polert) er levert av ScanGranitt, og har underlimt Blanco Claron Durinox vask og stilrent Tapwell ARM375 kjøkkenbatteri. Hvitevarene er integrerte og inkluderer planlimt induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. En stilren RørosHetta Diskret Sense ventilator med kullfilter er montert i overskap, med innebygd komfyrvakt for ekstra trygghet. Waterguard er også installert.

Soverom:
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med nattbord, samt en plassbygget garderobeløsning med rikelig lagringsplass. Det andre soverommet har også god størrelse og har plass til seng, skrivepult og garderobeløsning Rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Baderom:
Baderommet ble oppusset i 2022 og fremstår delikat og moderne, med fliser på gulv og vegger, gulvvarme og downlights i himling. Her finner du vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare

foldedører. Nytt servantskap og speilskap i 2024.

Standard

TG2

3. etasje - bad - Ventilasjon

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

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

3. etasje - kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TGIU

3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

8. mai 2024

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: 2024: Nytt servantskap og speilskap montert på badet (Boligrørleggeren AS). Byttet stikkontakt og termostat til ELKO One, samt tilkobling av smart driver for speilskap (Omega Installasjon AS). 2022: Rehabilitering av bad for hele sameiet. Ny varmtvannsbereder i kjeller. Sluttrapport fra OBOS Prosjekt AS og FDVdokumentasjon fra entreprenørfirmaet Tore Orvei AS er tilgjengelig på sameiets Vibbo-portal.

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

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: Rehabilitering av rør, byttet vinduer, ny balkong, piperenovering og rehabilitering av tak i tidligere eiertid.

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: Omega Installasjon AS, utført 2024: Nytt sikringsskap med sikringer; Trukket om alle kabler fra sikringsskap; Varmekabler i stue, kjøkken og gang i samarbeid med Oslo Gulvavretting AS; Installert ELKO One Mattertermostater; Koblet opp nytt kjøkken med stikk og komfyrvakt; Installert ELKO One brytere i alle rom kombinert med ELKO Smart Dim Puck; Montert lamper og lyskilder, oppkoblet lysstyring til Futurehome; ELKO One stikkontakter montert i gulvlister.
OneCo Networks AS, utført 2024: Tilkoblet fiberkabel (internett).

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Eltilsyn ble utført 30.01.2025, og det ble ikke registrert noen avvik.

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: TT Rør AS, utført 2024: Nye rørføringer og tilkoblinger for kjøkken og bod, med lekkasjesikring (waterguard).
Rehabilitering av bad og rør for hele sameiet i tidligere eiertid, jf. punkt 1 og 2.

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: Innvendige endringer (Hvalstad Håndverkservice, 2024): Tidligere kjøkken er ombygget til soverom /kontor samt bod med opplegg for vaskemaskin. Nytt kjøkken er etablert i tidligere spisestue. Døråpning mellom tidligere kjøkken og spisestue er flyttet. Tak i gang og bod er nedsenket for montering av downlights og skjult føring av elektriske rør /kabler. Alle gulv (unntatt bad) er avrettet med avrettingsmasse med armeringsjern (Oslo Gulvavretting AS). Elektriker har slisset i vegger for føring av elektriske installasjoner. Slagretning på ytterdør i gang er endret (snudd karm).

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)
Ja
Beskriv: Det presiseres at behovet for drenering rundt utvendige vegger, oppføring av ny støttemur mot fortau og rehabilitering av inngangstrappene, i henhold til sak 13 i innkallingen til årsmøtet 30. april 2025, kun gjelder bygninger i Sofies gate og Colletts gate.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport (2025) vedlagt salgsoppgaven.

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? Areal oppmålt med 3D-laserteknologien Romly (2025), se tilstandsrapport

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for
kjøper å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Eiendommen ligger i nærheten av Bislett stadion, hvor det arrangeres idretts- og kulturarrangementer i løpet av året.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: I sak 6 i innkalling til årsmøtet 30. april 2025, som omhandler styrets arbeid i perioden, ble det informert om at Oslo tingrett har dømt en seksjonseier til å betale erstatning til sameiet for kostnader knyttet til en tvistesak etter rehabilitering av felles rør og bad, hvor gyldigheten av sameiets vedtak om rehabilitering var ett av temaene. Undertegnede har ikke kjennskap til sakens nåværende status.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble vedtatt på årsmøtet 2025 at detektorer tilknyttet brannvarslingssystemet skal byttes ut i henhold til det laveste kostnadsoverslaget. Kostnadsoverslaget er angitt i vedlegget til sak 12 i innkallingen, hvor kostnaden for seksjonen er anslått til kr 5 356. Fristen for innbetaling og utbedring ble foreslått til senest 30. oktober 2025, men undertegnede har ikke kjennskap til sakens nåværende status. Det vises også til øvrige saker i innkallingen, som kan ha innvirkning på fellesutgifter og
/eller fellesgjeld i fremtiden.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Boliggård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført av teglsteinsmur, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2017 og 2016z.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med glassfelt. 2-fløyet balkongdør med

3-lags energiglass, prod. 2017.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Terrassebord på gulv. Rekkverkshøyden ble målt til 1,0 m.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

- Alel gulv ble avrettet i 2024.

Pipe og ildsted: Teglsteinspipe. Murt peisinnsats med glassdører.

- Det ble gjennomført piperenovering i 2013. Ny vedovn ble montert i 1992.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper på kjøkken og i stue
- Lysekrone på hovedsoverom
- Gardiner på hovedsoverom
- Vaskemaskin i bod
- Veggspeil i éntre/gang

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - 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

Elektrisk oppvarming.
Gulvvarme på baderom, entré, stue og kjøkken.
Vedfyring i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk per 21. august 2025 var på 8 712 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 134,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett fra NextGentel, trappevask, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Lån: 2 373,69
Felleskostnader: 4 759,99

Eiendomsskatt

Kr 1 336,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 881 652,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 526 606,- 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 I, orgnr. 971273887

Om sameiet

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273887.
Sameiet består av 41 seksjoner, alle med gnr. 217 og bnr, 28 i Oslo, og ligger i bydelen St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresser: Benneches gt 6,

Sofies gt .27, Sofies gt. 25, Sofies gt. 23, Colletts gt 5 og Colletts gt. 7.

- Informasjon fra styret -

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

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

Ellers er det et dreneringsprosjekt som styret arbeider med, men dette prosjektet er under forarbeid.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 343 641,-pr. 19.08.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208076264
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 13 793 549,00
Innfrielsesdato: 28.01.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208076264
Restsaldo: 343 640,75
Kapitalkostnader: 2 294,43

Fellesformue

Kr 5 667,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 24 934,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 598 057,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dyrehold

Vedtekter og husordensregler inneholder ingen bestemmelser om dyrehold. Iht. eierseksjonsloven §28 er dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i

vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 93034480

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 866 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet 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.

Informasjon om festetomt

Festekontrakt datert: 01.01.1979

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Benneches gate 6 ligger i et sentralt og populært område på St.Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til alt, men samtidig stille og rolig i en avskjermet og rolig gate

St.Hanshaugparken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker for avslapning, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 med post i butikk og Plantasjen. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikk nr. 12, 17 og 18 og buss nr. 21 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til

Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Offentlig kommunikasjon i nærområdet: T-bane - Majorstuen, Trikk - Stensgata, Buss - Sofies plass / Ullevålsveien

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

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 regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker -

Sofies gate 29, 31, 33, 35 og 37 - Bruksendring av boder på loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 202555662 - Byggesak
Mottatt sak 23.06.2025
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202555662

Colletts gate 9 B - Oppføring av en balkong
Saksnummer 202553519 - Byggesak
Mottatt sak 23.04.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553519

Colletts gate 9 C - Bruksendring av næringslokale til boligformål
Saksnummer 202118814 - Byggesak
Mottatt sak 30.11.2021
Status Igangsettingstillatelse gitte
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118814

Colletts gate 10 - riving og reetablering av dekke over parkeringskjeller i bakgård
Saksnummer 202552162 - Byggesak
Mottatt sak 10.03.2025
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552162

Colletts gate 13A, 13B - Bruksendring fra næringsareal til boligareal
Saksnummer 202552759 - Byggesak
Mottatt sak 27.03.2025
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552759

Benneches gate 3 B-E - Oppføring av ni balkonger
Saksnummer 202553231 - Byggesak
Mottatt sak 10.04.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553231

Frydenlundgata 10 A og B - Utskifting av vinduer og en balkongdør
Saksnummer 202461109 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461109

Henrichsens gate 5A - Oppføring av 6 balkonger
Saksnummer 202455933 - Byggesak
Mottatt sak 06.05.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455933

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/28/6:
14.12.1929 - Dokumentnr: 900875 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 33,696
OSLO KOMMUNE HAR 1.PRIOR PANT I BYGN M/ FESTERETT
BEST. OM VARIGHET
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

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

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

Nye vilkår

19.08.2025 - Dokumentnr: 967232 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

14.12.1929 - Dokumentnr: 900875 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 33,696
OSLO KOMMUNE HAR 1.PRIOR PANT I BYGN M/ FESTERETT
BEST. OM VARIGHET
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

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

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

Nye vilkår

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

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

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

07.11.1983 - Dokumentnr: 511983 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/3171
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg (Valgfritt). kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk - kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

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 25. august 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

Benneches gate 6

Benneches gate 6

Nabolaget Bislett - vurdert av 254 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**5 min**
366 elever, 19 klasser	0.4 km
Ila skole (1-7 kl.)	**12 min**
550 elever, 28 klasser	0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**14 min**
508 elever, 26 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**7 min**
412 elever, 30 klasser	0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**15 min**
417 elever, 24 klasser	1.2 km
Akademiet videregående skole O...	**6 min**
450 elever	0.4 km
Heltberg Bislett	**6 min**

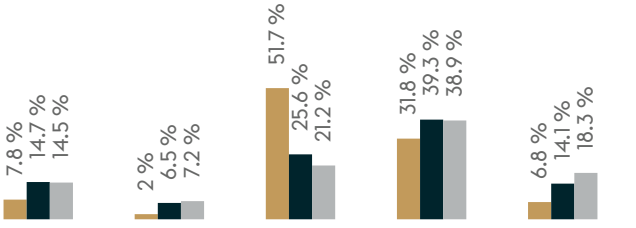
Offentlig transport

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

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år)	**4 min**
57 barn	0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år)	**5 min**
48 barn	0.4 km
Melkeveien barnehage (1-5 år)	**6 min**
69 barn	0.5 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

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
SATS Bislett	5 min
The Work Out	6 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 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trøa, Eirik Røhr	9578-5998-4-1477190	2025-08-24 14:11:57

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
24. aug. 2025

Oppdragsnummer
36-0334/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Benneches gate 6, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Eirik Trøa

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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: 2024: Nytt servantskap og speilskap montert på badet (Boligrørleggeren AS). Byttet stikkontakt og termostat til ELKO One, samt tilkobling av smart driver for speilskap (Omega Installasjon AS). 2022: Rehabilitering av bad for hele sameiet. Ny varmtvannsbereder i kjeller. Sluttrapport fra OBOS Prosjekt AS og FDV-dokumentasjon fra entreprenørfirmaet Tore Orvei AS er tilgjengelig på sameiets Vibbo-portal.

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

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

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

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: Rehabilitering av rør, byttet vinduer, ny balkong, piperenovering og rehabilitering av tak i tidligere eiertid.

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: Omega Installasjon AS, utført 2024: Nytt sikringsskap med sikringer; Trukket om alle kabler fra sikringsskap; Varmekabler i stue, kjøkken og gang i samarbeid med Oslo Gulvavretting AS; Installert ELKO One Matter-termostater; Koblet opp nytt kjøkken med stikk og komfyrvakt; Installert ELKO One-brytere i alle rom kombinert med ELKO Smart Dim Puck; Montert lamper og lyskilder, oppkoblet lysstyring til Futurehome; ELKO One stikkontakter montert i gulvlister. OneCo Networks AS, utført 2024: Tilkoblet fiberkabel (internett).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn ble utført 30.01.2025, og det ble ikke registrert noen avvik.

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: TT Rør AS, utført 2024: Nye rørføringer og tilkoblinger for kjøkken og bod, med lekkasjesikring (waterguard). Rehabilitering av bad og rør for hele sameiet i tidligere eiertid, jf. punkt 1 og 2.

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: Innvendige endringer (Hvalstad Håndverkservice, 2024): Tidligere kjøkken er ombygget til soverom /kontor samt bod med opplegg for vaskemaskin. Nytt kjøkken er etablert i tidligere spisestue. Døråpning mellom tidligere kjøkken og spisestue er flyttet. Tak i gang og bod er nedsenket for montering av downlights og skjult føring av elektriske rør /kabler. Alle gulv (unntatt bad) er avrettet med avrettingsmasse med armeringsjern (Oslo Gulvavretting AS). Elektriker har slisset i vegger for føring av elektriske installasjoner. Slagretning på ytterdør i gang er endret (snudd karm).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det presiseres at behovet for drenering rundt utvendige vegger, oppføring av ny støttemur mot fortau og rehabilitering av inngangstrappene, i henhold til sak 13 i innkallingen til årsmøtet 30. april 2025, kun gjelder bygninger i Sofies gate og Colletts gate.

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

Eventuell kommentar: Se punkt 13.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport (2025) vedlagt salgsoppgaven.

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? Areal oppmålt med 3D-laserteknologien Romly (2025), se tilstandsrapport.

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

Eventuell kommentar: Eiendommen ligger i nærheten av Bislett stadion, hvor det arrangeres idretts- og kulturarrangementer i løpet av året.

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

Beskriv: I sak 6 i innkalling til årsmøtet 30. april 2025, som omhandler styrets arbeid i perioden, ble det informert om at Oslo tingrett har dømt en seksjonseier til å betale erstatning til sameiet for kostnader knyttet til en tvistesak etter rehabilitering av felles rør og bad, hvor gyldigheten av sameiets vedtak om rehabilitering var ett av temaene. Undertegnede har ikke kjennskap til sakens nåværende status.

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

Eventuell kommentar: Det ble vedtatt på årsmøtet 2025 at detektorer tilknyttet brannvarslingssystemet skal byttes ut i henhold til det laveste kostnadsoverslaget. Kostnadsoverslaget er angitt i vedlegget til sak 12 i innkallingen, hvor kostnaden for seksjonen er anslått til kr 5 356. Fristen for innbetaling og utbedring ble foreslått til senest 30. oktober 2025, men undertegnede har ikke kjennskap til sakens nåværende status. Det vises også til øvrige saker i innkallingen, som kan ha innvirkning på fellesutgifter og /eller fellesgjeld i fremtiden.

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0334/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Trøa, Eirik Røhr	**2025-08-24**

Identifikasjon

bankID Trøa, Eirik Røhr

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Benneches gate 6 , 0169 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 28, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 22.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-3036 **Referansenummer:** UQ1461

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Benneches gate 6 , 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1929 Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Generelt:

- Omfattende oppgraderinger utført av håndverkere (Hvalstad Håndverksservice) og andre leverandører.
- Tidligere kjøkken er bygget om til soverom/kontor samt bod med vaskemaskin.
- Nytt kjøkken er etablert i tidligere stue mot sør. Avløp fra kjøkken er tilkoblet hovedstamme via støydempende rør ført gjennom ekstra lydisolert vegg mellom soverom/kontor og bod (TT Rør AS).
- Alle gulv, unntatt bad, er avrettet (Oslo Gulvavretting AS), og det er lagt varmekabler i entré/gang, stue og kjøkken (Omega Installasjon AS).
- Ny enstavs eikeparkett i alle rom (ekskl. bad), gjennomgående mellom stue og kjøkken.
- Vegger, tak og listverk er oppusset. Flere originale detaljer, som dører og dørlister, er bevart.
- Innebygget garderobeskap med integrert belysning på hovedsoverom.
- Spesialtilpasset herdet glass montert foran peis (Altiglass).

Elektrisk:

- Komplett nytt elektrisk anlegg med nytt sikringsskap (Omega Installasjon AS).
- Varmekabler i gang, stue og kjøkken.
- ELKO One stikkontakter, smarte dimmere og termostater montert.
- Nedsenket tak med SG downlights i gang og bod (tilkoblet Futurehome).
- Tilkobling av hvitevarer og komfyrvakt på kjøkken.
- Installasjon av vegg- og taklamper (tilkoblet Futurehome), inkludert bevegelsessensorstyrt lys i gangnisje/garderobe.
- Fiberkabel for internett tilkoblet internettboks i skap over sikringsskap (OneCo Networks AS). Internettabonnement er inkludert i felleskostnader.
- Eltilsyn gjennomført januar 2025 uten avvik.

Kjøkken:

-Plassbygget kjøkken fra Elen Møbelstudio.
-Benkeplate i naturstein (Sensa Taj Mahal, polert), med planlimt induksjonstopp, underlimt Blanco Claron Durinox-vask og Tapwell ARM375 kjøkkenarmatur.
- Integrert RørosHetta Diskret Sense ventilator med kullfilter og innebygget RørosHetta Komfyrvakt Sense.

Hvitevarer:

- Samsung integrert kombiskap (høyde ca. 193 cm)
- Siemens iQ500 oppvaskmaskin
- AEG 8000-serien stekeovn
- Witt induksjonstopp

Rørleggerarbeid:

- Nye rørføringer og tilkoblinger for kjøkken og bod, med lekkasjesikring (Waterguard) (TT Rør AS).
- Nye baderomsmøbler montert (Boligrørleggeren AS).

Informasjon vedr. oppgraderinger gitt av eier på mail før befaring.

Selveierleilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Terrassebord på gulv. Rekkverkshøyden ble målt til 1,0 m.

Boliggård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført av teglsteinsmur, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, rosetter på kjøkken, i stue og på hovedsoverom, innfelt downlights i entré/gang og bod. Vegger med malte flater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stue og kjøkken til 2,65 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare foldedører. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Plassbygget kjøkkeninnredning med profilerte fronter, arbeider utført av Elen møbelstudio. Benkeplate i naturstein (Sensa Taj Mahal 20 mm polert) levert av ScanGranitt, med underlimt Blanco Claron Durinox vask og Tapwell ARM375 kjøkkenbatteri. Integrert planlimt induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Integrert RørosHetta Diskret Sense ventilator (kullfilter) montert i overskap, med innebygd RørosHetta Komfyrvakt Sense. Waterguard montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på baderommet, entré/gang, stue og kjøkken. Vedfyring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Benneches gate 6 , 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

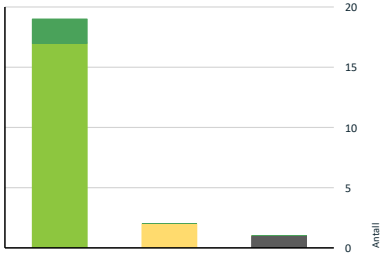
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kjøkkenet er flyttet ut fra soverom til nåværende plassering. Det er laget en bod i gangen, her er det plassert en vaskemaskin..

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Benneches gate 6 , 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1929

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2017 og 2016.

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med glassfelt. 2-fløyet balkongdør med 3-lags energiglass, prod. 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Terrassebord på gulv. Rekkverkshøyden ble målt til 1,0 m.

Andre utvendige forhold

Boliggård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført av teglsteinsmur, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, rosetter på kjøkken, i stue og på hovedsoverom, innfelt downlights i entré/gang og bod. Vegger med malte flater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stue og kjøkken til 2,65 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

- Alle gulv ble avrettet i 2024.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger i 3. etasje, og risikoen for forhøyet radon anses lav. Måling er ikke påkrevd, men kan utføres av kjøper for trygghet.

TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Murt peisinnsats med glassdører.

- Det ble gjennomført piperenovering i 2013. Ny vedovn ble montert i 1992.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører. Innerdør med glassfelt til stue.

- Innerdøren til soverommet fra gangen har noe behov for justering

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på baderommet, entré/gang, stue og kjøkken. Vedfyring.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare foldedører. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Benneches gate 6 , 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare foldedører.

2024: Nye baderomsmøbler montert (Boligrørleggeren AS).

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG KU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Plassbygget kjøkkeninnredning med profilerte fronter, arbeider utført av Elen møbelstudio. Benkeplate i naturstein (Sensa Taj Mahal 20 mm polert) levert av ScanGranitt, med underlimt Blanco Claron Durinox vask og Tapwell ARM375 kjøkkenbatteri. Integrert planlimt induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Integrert RørosHetta Diskret Sense ventilator (kullfilter) montert i overskap, med innebygd RørosHetta Komfyrvakt Sense. Waterguard montert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Integrert RørosHetta Diskret Sense ventilator (kullfilter) montert i overskap, med innebygd RørosHetta Komfyrvakt Sense.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

- Vannledninger i forbindelse med våtromsrehabiliteringen utført av sameiet er utført i 2022. Øvrige installasjoner er gjort i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Avløpsrør

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

- Støydempende avløpsrør fra kjøkken til avløpsstamme ved baderom er ført gjennom ekstra lydisolert vegg mellom gjesterom og bod (TT Rør AS). Avløpsledninger i forbindelse med våtromsrehabiliteringen utført av sameiet er utført i 2022. Øvrige installasjoner er gjort i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Det er lagt opp vann- og avløp til opplegg for vaskemaskin i bod/garderobe. Det er montert waterguard.

- Arbeider utført i 2024.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter i fellesrom i kjeller.

- Ny i sammenheng med rehabilitering av rør og våtrom i 2022

Benneches gate 6 , 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Komplett nytt elektrisk anlegg inkl. sikringsskap (Omega Installasjon AS, FDV og samsvarserklæring foreligger). Eltilsynrapport datert 30.01.2025 foreligger

Inntak og sikringsskap

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

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

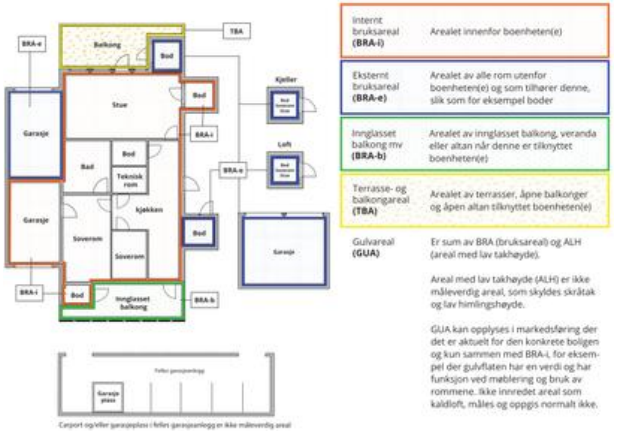
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Benneches gate 6 , 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		9		9	
3. etasje	82			82	3
Kjeller		8		8	
SUM	**82**	**17**			**3**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 9 m²
- To kjellerboder på ca. 4 m² pr. bod.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut fra soverom til nåværende plassering. Det er laget en bod i gangen, her er det plassert en vaskemaskin..

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	82	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Floire Nathanael Daub	Arkitekt
22.8.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	28		6	1866.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Benneches gate 6, 0169 Oslo

Hjemmelshaver
Oslo Kommune. Gjelder feste: Eirik Røhr Trøa

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Bislet Boligsameie 1	79 / 3171	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	971273887

Felles formue
Kr. 5 667 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 382 095 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	93034480			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.08.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.08.2025		Fremvist		Nei
Romly, 3D			Ingen		Nei

Benneches gate 6 , 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	
2	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Benneches gate 6 , 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Benneches gate 6 , 0169 OSLO
Gnr 217 - Bnr 28
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UQ1461

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



0 1 2 5 10m

81,56 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)
3,44 m² Åpent areal-terrasse/balkong

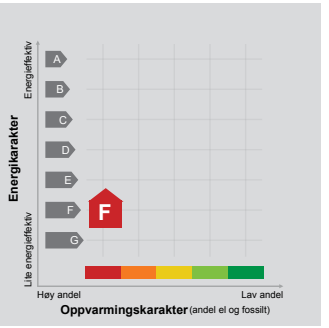
Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q325081223	1 : 100	Benneches gate 6

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	22.08.2025	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

ENERGIATTEST

Adresse	Benneches gate 6
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80528736
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-159555
Dato	25.08.2025



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)

- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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	1929
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: 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: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7430
BISLET BOLIGSAMEIE I

Velkommen til årsmøte i BISLET BOLIGSAMEIE I

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BISLET BOLIGSAMEIE I

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å godkjenne møteinnkallingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 3

Valg av ordstyrer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtet må ha en ordstyrer.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine K. Foss som ordstyrer

Forslag til vedtak

Som ordstyrer ble [Navn] foreslått.

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som protokollfører.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Styrets beretning for styreperioden.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det kreves ingen avstemming for styrets beretning.

Vedlegg

1. Sak 6 Styrets beretning for styreperioden.pdf

Sak 7

Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av regnskapsoversikt for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Styrets regnskapsoversikt for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

2. 7430 Årsregnskap 2024.pdf

3. Oppdragsavtale 2025 s.7430.pdf

Sak 8

Behandle styrets forslag til budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I vedlegg fremkommer styrets forslag til budsjett 2025.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til budsjett 2025.

Vedlegg

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

Sak 9

Fastsettelse av honorarer for styreperioden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av styremedlemmer

Styreleder velges separat.

Styremedlemmer: 2

Varamedlem: 1

Roller og kandidater

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

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

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

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

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

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

Sak 11

Nedbetaling av lån- Orientering - Plan - Finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret foreslår ekstraordinær nedbetaling i fellesskap.

Vedlegg

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

Sak 12

Brannvarslingssystemet-Detektorer 16år-Orientering-Plan-Finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

I årskontrollen 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer følgende:

Alle detektorer fra 2009 er utgått på dato.

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 13

Drenering - Orientering - Plan - Finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

I vedlegg fremkommer saken i sin helhet.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 14

Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

Forslag fremmet av:
Jon Caspar Molland Leknes

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt tre eposter fra en seksjonseier.

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

Styrets innstilling

Forslag vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

SAK 6 Styrets beretning for styreperioden
Flertallskrav: Det kreves ingen avstemming for styrets beretning.

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

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

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

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

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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

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

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

Ansatte
Sameiet har ingen ansatte.

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

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

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

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

Styrets arbeid i styreperioden

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret foreslår at resultat for år 2024 overføres til egenkapital.

Revisors beretning til årsmøtet
Vedlagt i innkalling til årsmøte 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 15.04.2025

Trine Klykken	Gunnar Erichsen	Stine K. Foss
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

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

BALANSE

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

Oslo, 07.04.2025
Styret i Bislet Boligsameie I

Gunnar Erichsen Stine K. Foss Trine Klykken

Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

Resultatanalyse 2024
Bislet Boligsameie I

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

Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISLET BOLIGSAMEIE I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE I.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MB1X-FJ7TG-EE5K0-HJEAO-MBXAB-WCX0Q

Frist for endring av revisor

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

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor

Bekreftelse av vilkår

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

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

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

Vedlegg: Oppdragsavtale 2025 - 7430.pdf
Transaksjon 09222115557543657250 Signert AA, GE

SAK 8 Behandle styrets forslag til budsjett 2025

Flertallskrav: alminnelig flertall 50%.

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

Forslag til vedtak
Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til budsjett 2025.

Vedtak

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaksjon 09222115557543836510 Signert AA, GE, SAF, TK

SAK 11 Nedbetaling av lån – Orientering - Plan – Finansiering

Flertallskrav: 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

I denne saken legger styret derfor frem både:

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

Styrets forslag

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

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

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

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

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

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

Forutsetningene for individuell nedbetaling

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

En individuell nedbetalingsordning medfører følgende bindinger og kostnader for sameiet:

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

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

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

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

Kostnader knyttet til en Administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av lån

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

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

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

Styrets anbefaler sameiermøtet å velge det laveste kostnadsoverslaget.

Vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tallene er basert kostnadsoverslag og er usikre.

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

SAK 13 Drenering – Orientering - Plan - Finansiering

Flertallskrav: 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

Avskalling av maling i oppgang S27 både innvendig og utvending







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



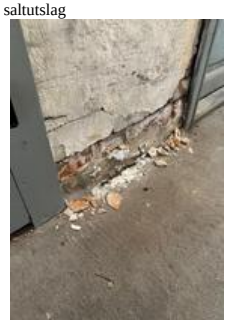


Skader i støttemur Colletts gate 5 mot bussholdeplass





Skade på grunnmur i kjeller S25 og saltutslag

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

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

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

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

Pris estimat Entreprenør A: 2.367.094,- inkl mva

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

Pris estimat Entreprenør B: 1.762.969,- inkl mva

Estimert konstnad pr leielighet

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

Sak 14 Flertallets (U)rett-juridisk assistanse

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

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

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

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

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

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

Vedtak

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

Demokratiet spiser mindretallet.

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

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

Forslag:

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

Vhjc

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vhjc

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BISLET BOLIGSAMEIE I

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Styret foreslår å godkjenne møteinnkallingen.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av møteleder

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

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

Forslag til vedtak:
Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av ordstyrer

Møtet må ha en ordstyrer.

Styrets innstilling
Styret foreslår Stine K. Foss som ordstyrer

Forslag til vedtak:
Som ordstyrer ble Stine K. Foss foreslått.

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Styrets beretning for styreperioden.

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

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

✓ **Vedtatt.**

7. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for 2024

a) Godkjenning av regnskapsoversikt for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Styrets innstilling
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

8. Behandle styrets forslag til budsjett 2025

I vedlegg fremkommer styrets forslag til budsjett 2025.

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

✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer for styreperioden

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

Forslag til vedtak:

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

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av styremedlemmer

Styreleder velges separat.

Styremedlemmer: 2

Varamedlem: 1

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Gunnar Erichsen

Følgende stilte til valg:
Gunnar Erichsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Stine K. Foss
Trine Klykken

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

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anine Huseby Haug

Følgende stilte til valg:
Anine Huseby Haug

11. Nedbetaling av lån- Orientering - Plan - Finansiering

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Saken trekkes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Styrets innstilling
I årskontrollen 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer følgende:

Alle detektorer fra 2009 er utgått på dato.

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

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

✓ **Vedtatt.**

13. Drenering - Orientering - Plan - Finansiering

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

I vedlegg fremkommer saken i sin helhet.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Dette er en orienteringssak

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

Fremmet av: Jon Caspar Molland Leknes

Styret har mottatt tre eposter fra en seksjonseier.

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

Styrets innstilling
Forslag vedtak

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

Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

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

Protokollen signeres av:

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0334/25 . Vår ref.: 7430-1-06 Dato: 19.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bislet Boligsameie 1
Organisasjonsnr:	971273887
Seksjonseier:	Trøa, Eirik Røhr
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Benneches Gate 6, 0169 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	217
Bnr.	28

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208076264
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	13 793 549,00
Innfrielsesdato:	28.01.2053
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: 7 133,68,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	2 373,69	
Felleskostnader	4 759,99	

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:	661,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 683,-
Annen formue:	5 667,-
Gjeld:	382 095,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208076264
Restsaldo:	343 640,75
Kapitalkostnader:	2 294,43

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 343 640,75,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon 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/Gunnar Erichsen, e-post: bisletboligsameie1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

BISLET BOLIGSAMEIE I

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

ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

Normalt skal det være ro på gårdsplassen kl. 2200.

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

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

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

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

6. BRUK AV ELEKTRISITET
Unødvendig bruk av elektrisitet skal unngås (trappeoppganger, kjeller, loft).

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

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

BISLET BOLIGSAMEIE I
41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.
ORDENSREGLER
Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret punkt 3 på ekstraordinært sameier møte 20.9.1993.
Endret på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret punkt 1 og satt inn nytt punkt 12 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret av ekstraordinært sameiermøte 08.10.2015.

9. VASKERI-RULLE-TØRKEROM
Vaskeliste vil være satt opp på døren til vaskeriet.

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

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

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

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

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

Samme forhold gjelder parkering av kjøretøyer og tilhengere.

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7430
Bislet Boligsameie 1

Velkommen til årsmøte i Bislet Boligsameie 1

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:
6. juni 2024 kl. 17:30, Benneches gate 4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av ordstyrer
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av de stemmeberettigede
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Forslag til budsjett 2024
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Forslag: kjøpe inn en parasoll og parasollfot
11. Orienteringssak
12. Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Med vennlig hilsen,
Styret i Bislet Boligsameie 1

Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Anine Husebye Haug er valgt.

Sak 3

Valg av ordstyrer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om at Trine Klykken er ordstyrer for møtet.

Forslag til vedtak

Forslag om at Trine Klykken er ordstyrer for møtet.

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble foretningsfører Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitner ble (navn) foreslått under møtet.

Sak 5

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Fremleggelse av årsrapport

c) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7430 Årsrapport (006) til årsmøtet.pdf

Sak 7

Forslag til budsjett 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til oppført budsjett for 2024 under regnskap.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til budsjett for 2024 vedtas.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gunnar Erichsen

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

- Stine Foss
  Med forbehold
- Trine Klykken

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

- Anine Haug

Sak 10

Forslag: kjøpe inn en parasoll og parasollfot

Forslag fremmet av:
Seksjonseier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: kjøpe inn en parasoll og parasollfot

Vi er veldig heldige i sameiet som har så fine forhager. Men i sommerhalvåret blir det veldig varmt ute når solen er fremme, og det er få som sitter der ute noe. Vårt forslag er å kjøpe inn en parasoll og parasollfot til hver oppgang som ønsker det. Parasollføttene kan stå fast ute, mens parasollene kan stå inne i kjeller og hentes ut når de brukes.

Her er noen aktuelle eksempler. Det finnes forskjellige størrelser og prisklasser.
https://www.ikea.com/no/no/p/joggesoe-parasoll-lys-grabeige-90531896/
https://www.ikea.com/no/no/p/grytoe-parasollfot-mork-gra-90314690/

Ser ut som at en totalpris pr. oppgang kan ligge på rundt 1700,-

Forslag til vedtak

Innkjøp av parasoll og parasollfot til alle oppganger

Sak 11

Orienteringssak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Setning og dreneringsskader.

Forslag til vedtak

Orientering

Sak 12

Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Lånet – opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Her kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet for gyldig vedtak.

På økonomimøtet i slutten av november 2023 ble det diskutert blant annet om ekstra nedbetalinger av lånet for å få redusert sum innbetalinger per måned eller nedbetaling av lånet. Styret kommer med følgende forslag:

Alternativ 1: Uendret innbetaling per måned. Gir styret fullmakt til å forsere lånet i siste del av året dersom sameiet har midler som overskrider eventuelt buffer.

Alternativ 2a: Ekstra innbetaling kr 1000000,- fordelt i h.h.t sameierbrøk av sameiere. Seksjonseiere betaler inn kontantbeløp i hht alternativ 2a nedenunder til sameiet og styret betaler samlet til banken. Ekstra innbetalingen vil ubetinget gå til avdrag på lånet. Opprettholder sameiet terminbeløpet vil dette redusere antall terminer med ca. 66 terminer (ca. 5,5 år). Dette vil igjen redusere totalkostnadene med størrelsesorden 6,3 millioner kr.

Alternativ 2b: Ekstra innbetaling ved endring av sum innbetaling per mnd. i hht. sameierbrøk fremfor ekstra innbetalingen i hht 2a. Det vil da ta ett år at sum innbetaling vil tilsvare kr 1000000,- som i alternativ 2a.

Alternativ 3a: Ekstra innbetaling kr 500000,-fordelt i hht sameierbrøk av sameiere. Seksjonseiere betaler inn kontantbeløp i hht alternativ 3a nedenunder til sameiet og styret betaler samlet til banken. Ekstra innbetalingen vil ubetinget gå til avdrag på lånet. Opprettholder sameiet terminbeløpet vil dette redusere antall terminer med ca. 37 terminer (ca. 3 år). Dette vil igjen redusere totalkostnadene med størrelsesorden 2,3 millioner kr.

Alternativ 3b: Ekstra innbetaling ved endring av sum innbetaling per mnd. i hht. sameierbrøk fremfor ekstra innbetalingen i hht 3a. Det vil da ta ett år at sum innbetaling vil tilsvare kr 500000,- som i alternativ 3a.

Alternativ 4a: Ekstra innbetaling kr 200000,-fordelt i hht sameierbrøk av sameiere. Seksjonseiere betaler inn kontantbeløp i hht alternativ 4a nedenunder til sameiet og styret betaler samlet til banken. Ekstra innbetalingen vil ubetinget gå til avdrag på lånet. Opprettholder sameiet terminbeløpet vil dette redusere antall terminer med ca. 16 terminer (ca. 1,3 år). Dette vil igjen redusere totalkostnadene med størrelsesorden 1,5 millioner kr.

Alternativ 4b: Ekstra innbetaling ved endring av sum innbetaling per mnd. i hht. sameierbrøk fremfor ekstra innbetalingen i hht 4a. Det vil da ta ett år at sum innbetaling vil tilsvare kr 200000,- som i alternativ 4a.

Først må man stemme over prinsippet om sum innbetalinger uendret eller forsering av lånet. Hvis flertall på sameiermøtet velger forsering av lånet, må det avklares mellom alternativ 2 og 3, for deretter å stemme mellom kontant eller økt månedlige innbetalinger, samt tid.

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

- For Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet
- Mot Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

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

1. Alternativ 1
2. Alternativ 2a
3. Alternativ 2b
4. Alternativ 3a
5. Alternativ 3b
6. Alternativ 4a
7. Alternativ 4b

Vedlegg

2. Alternativ 1,2a,2b,3a og 3b.png
3. Alternativ 4a og 4b.png

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anine Husebye Haug	Colletts gate 5
Styremedlem	Gunnar Erichsen	Sofies Gate 27
Styremedlem	Trine Klykken	Sofies Gate 25
Varamedlem	Nina Midtgaard	Colletts gate 7

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

Generelle opplysninger om Bislet Boligsameie 1
Sameiet består av 41 seksjoner.
Bislet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273887, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 217/ 28

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

Bislet Boligsameie 1 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid utført i styreperioden:

I styreperioden har det blitt avholdt 18 styremøter og behandlet mange saker. Det har blitt distribuert i størrelsesorden 19 informasjonsskriv til eiere/leietagere i styreperioden på Vibbo (digitalt og i postkasser).

VEDLIKEHOLD i styreperioden

Vaktmestertjenester
På grunn av manglende tillitt av utført arbeid av vaktmester funksjonen avsluttet styret avtalen i siste del av 2023, og renhold funksjonen ble avsluttet i februar 2024.

Derfor har styret utført mange av vaktmester tjenestene selv. Herunder følgende:
-Bytte av mange lyskilder i hoved-oppganger/baktrapper, kjellere og på loft, samt i lysutstyr ute i bakgården og på utsiden.
- Snømåking, ishakking og strøing av utetrapper og i bakgården, samt snømåking utenfor porten i Benneches gate 6 for renholdstjenesten til kommunen.
- Smurt opp og justert selvlukkingsmekanisme for hovedoppgangsdører, samt porten.
- Gressklipping
- Fjerning av tagging

Brannvern:
Sendt ut informasjonsskriv og satt opp info på tavler i gangen på både norsk og engelsk.

28.mai 2024 skal det utføres kontroll av brannslokningsutstyr i fellesarealer og i seksjoner.

Sikkerhet:
Det er observert av styret og fra sameiere at hoveddør(er) til oppganger, port til bakgård ikke er lukket og låst. Styret har justert selvlukkermekanisme på alle hovedoppgangsdører og port, samt skiftet låsemekanisme i karm hovedoppgang i Colletts gate 7.

Ett kjellervindu ble knust, sannsynlig under en festival på Bislett Stadion i august 2023, og tatt inn for utbedring. Kjeller vindu har blitt midlertidig blokkert.

Det ble observert av styret at det lagres ting og tang i hoved oppganger/baktrapper. Dette er rømningsveier og styret har sendt ut infoskriv til alle om å fjerne ting og tang

fra rømningsveier. Dette har ikke blitt tatt seriøst av beboere med oppganger med baktrapper.

Styret har benyttet utstyr for varsling av snøras fra tak og informert beboere om fare for snøras fra tak ved oppsetting av informasjonsskriv på dører i oppganger/baktrapper og på dør i kjeller mot bakgård. Sameiet har også fått fjernet snø/istapper fra tak to ganger.

Renhold:
Det hensettes avfall ved beholdere og i beholdere som ikke skal hensettes ved eller i beholdere. Dette må beboere frakte bort selv til godkjent mottak. Farlig avfall må ikke kastes i avfallsbeholdere eller papirbeholdere, men avhendes ved godkjente mottak. Styret har sendt ut informasjon om dette.

Vaskeriet:
Fjernet lo fra tørkeskap gjentatte ganger.

El-installasjoner:
Fagerborg El-installasjon AS utbedret i løpet av siste halvår 2023 manglene fra ELVIA-DLE tilsynsrapportene.

Under befaringen med Fagerborg El-installasjon AS ble det oppdaget varmegang i transformator for ringeknapp-anlegg i baktrappen i Collettsgate 7. Den ble umiddelbart frakoblet og ble erstattet med ny. Transformatoren er fortsatt frakoblet, fordi det må være en grunn for varmegangen. Styret har dessverre ikke bestilt utbedring av dette.

Styret har merket diverse utstyr i oppganger med funksjon, kjeller og på loft. Dette gjelder skap som Data-nettverk fra Lynet, tidligere GET, dørcalling anlegg ved alle hovedoppganger, samt skap.

Sameiet har ikke fått noen tilbakemelding foreløpig fra sentral elsikkerhetsmyndighet om uenigheten med ELVIA – DLE, som omhandler bruk av feil regler.

Styret kontaktet nettselskapet ELVIA AS i 2023 om farlig forhold ved et kabelskap ved hovedoppgangsdør i Benneches gate 6. Det ble utbedret av nettselskapet relativt raskt. Styret har varslet ELVIA AS om mulig jordfeil i anlegg Colletts gate 5 og 7 og

Sofies gate 23 og 25. Tilbakemeldingen fra ELVIA AS var ingen jordfeil i disse anleggene.

FG-kontroll med termografering for å opprettholde rabatt på forsikringsavtalen som utgjør ca. 18 200kr per år.

Tagging:
Styret har høsten 2023 malt over tagging på fasade ved port-rommet Sofies gate 27 og Benneches gate 6, samt på mur ved Collets gt. 5.

Dugnader:
I 2023 ble det gjennomført høstdugnad i september. Rydding i kjellere og loft, samt klippet hekk i Sofies gate 23-25-27 og Colletts gt. 5. Takk til alle som deltok for strålende arbeid.

I 2024 ble det gjennomført vårdugnad i mai. Rydding og kasting i boder, ganger og fellesarealer. Takk til alle som deltok for strålende arbeid.

Bygningsdeler:
Murskader ved oppgangsdør S25 og S27, samt i oppgang i S27 på grunn av manglende drenering. Dette blir nødt til å tas tak i.

Det registreres også at trapp utenfor hovedoppgang i S23 har fått ekstra påkjenning ved at nederste skiferstein ved oppgangsdøren er fjernet, samt at det er hulrom under trappen i S23 og S25. Nederste trappetrinn har løsnet.

I kjeller i Sofies gate 23 har en lettvegg siget ut pga setninger i grunnen og styret har tatt tak i dette mtp HMS. I følge murmester må gulvet på sikt åpnes opp og fundamenteres på en ordentlig måte grunnet hulrom under gulvet.

Avløpsrøret i avløpsrenne for vaskemaskiner er sunket og må undersøkes av rørlegger.

Sameiets redskaper/hjelpemidler
Sameiet kjøpte batteridrevet gressklipper i 2023, men selve batteriladeren er forsvunnet. Styret har erstattet batterilader for el-gressklipperen.

To trillebårhjul har blitt reparert, og det har blitt kjøpt inn et ekstra hjul.

I vinter har det vært kaldt i lengre perioder og derfor har sameiet kjøpt inn flyttbare varmeovner og termometre med tanke på hindre frostskader i kjellere. Det har i flere kjellere vært temperaturer i løpet av vinteren under pluss 10 grader C som styret har kontrollert.

Sameiets snøfreser må vurderes sendes på service eller kjøpe ny. Årsaken skyldes trolig drivstoff-slanger.

Rørprosjektet
Styret har satt på merking som manglet på to kaldtvanns stengeventiler i kjeller i B6.

Antall styremøter:
- 18
- Hovedvekt på:
  - Økonomi
  - Ankesak
  - Ekstraordinært økonomimøte
  - HMS
  - Forhandling av avtaler
  - Utsending av informasjon

Forhandlinger av avtaler:
- Vaktmester og renhold
- Rentokil
- NextGenTel
- FireSafe
- OBOS E
- Lånerente
- Gjensidige Forsikring
- HoneyWell

Sosiale sammenkomster:
- Dugnad x2
- Julegrantenning

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:
- Økonomi
  - Sameiet står i en situasjon der vi ikke har noe igjen på sparekonto, og har per dags dato ikke likviditet → kan ikke betale for uforutsette hendelser som skulle koste penger
  - Sameiet har gått i underskudd i flere måneder. Summen av uforutsette hendelser som El-tilsyns-kontroll, kortslutning av sikring i Colletts gate 7 og advokat-kostnader
  - Konsekvensene: de månedene vi har hatt større innbetalinger, som f.eks forsikring, festeavgift og vann/kloakk har vi gått i underskudd.
  - Gjentatte uforutsette renteøkninger igjennom 2022/2023. Vil trolig komme flere, ønsker å være føre-var!
  - I månedene som kommer har vi utfordringer med å betale de største fakturene i tide slik som: festeavgift, vann og avløp, og renter og avdrag på lån etter rørprosjekt. Dette vil medføre unødvendige purregebyrer.
  - Vi har misligholdt lånet de mnd. vi har gått i underskudd.
  - Sameiets lånerådgiver i OBOS anbefaler oss å ha 10% av driftskostnadene våre som en buffer
- Ankesak
- Setningsskader og manglende drenering

Fremtidige planer:
- Drenering og setningsskader
  - Sameiet har i samarbeid med vaktmester/fagkyndig muremester fått bekreftet manglende drenering rundt bygget. Resultatet har over tid ført til fuktige kjellere, salt-utslag (kjellere, oppganger), rustet armering i grunnmur, nedsenkning av gulv (opp til 15cm), hulrom under gulvet (mulig under flere gulv), fortaus-mur og lettvegg som har rast ut.
  - Sameiet har begynt arbeid vedrørende innhenting av tilbud på drenering og/eller oppbygning av mur rundt bygget
  - Det vil bli innkallelse til ekstraordninært sameiemøte rundt dette temaet i 2024

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 432 729 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak redusering av budsjetterte inntekter for 2023 samt økte felleskostnader (januar og oktober).

Driftskostnadene er kr 265 127 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av el kontroll, styrehonorarer, konsultenhonorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Finanskostnader er kr 198 294 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fem renteendringer i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 389 267.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Styret legger fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,7 % for vann- og avløp og 120 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bislet Boligsameie 1. Sameiet har reforhandlet forsikringsavtalen med Gjensidige, og fått prisen redusert.

Lån

Bislet Boligsameie 1 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til overnnevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISLET BOLIGSAMEIE I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE I.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: L6LDW-4E673-PP3NG-KIN26-E6YSH-CCFCF

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: L6LDW-4E673-PP3NG-KIN26-E6YSH-CCFCF

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 685 729	2 375 100	2 253 000	3 124 000
Andre inntekter		0	162 815	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 685 729**	**2 537 915**	**2 253 000**	**3 124 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-16 920	-17 000	-11 985
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-10 272	-9 783	-7 300	-7 600
Forretningsførerhonorar		-100 285	-96 415	-101 300	-80 181
Konsulenthonorar	6	-96 987	-1 051 468	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-138 813	-12 096 834	-85 000	-108 350
Forsikringer		-210 721	-216 411	-238 000	-204 000
Festeavgift		-144 372	-144 372	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	8	-399 127	-339 160	-384 200	-490 052
Energi/fyring		-48 320	-60 282	-70 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 986	-126 243	-140 000	-138 000
Andre driftskostnader	9	-221 026	-202 964	-81 900	-215 888
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 639 827**	**-14 480 851**	**-1 374 700**	**-1 601 056**
DRIFTSRESULTAT		**1 045 902**	**-11 942 936**	**878 300**	**1 522 944**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 995	29 358	0	0
Finanskostnader	11	-871 294	-462 505	-673 000	-972 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-845 299**	**-433 147**	**-673 000**	**-972 000**
ÅRSRESULTAT		**200 603**	**-12 376 083**	**205 300**	**550 944**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-12 376 083		
Reduksjon udekket tap		200 603	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 047	152
Kundefordringer		290 821	153 994
Forskuddsbetalte kostnader		11 040	10 609
Andre kortsiktige fordringer		0	9 021
Driftskonto OBOS-banken		242 715	27 142
Sparekonto OBOS-banken		127	52 163
SUM OMLØPSMIDLER		**546 750**	**253 081**
SUM EIENDELER		**546 750**	**253 081**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-13 651 033	-13 851 635
SUM EGENKAPITAL		**-13 651 033**	**-13 851 635**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	14 040 299	13 408 584
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 040 299**	**13 408 584**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 588	32 907
Leverandørgjeld		93 201	659 331
Påløpte renter		10 694	3 894
SUM KORTSIKTIG GJELD		**157 483**	**696 132**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**546 750**	**253 081**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2024
Styret i Bislet Boligsameie I

Anine Husebye Haug/s/ Trine Klykken/s/ Gunnar Erichsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 957 257
Lån 1	337 428
Lån 2	280 968
Lån 3	110 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 685 729**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 272.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-56 256
OBOS Prosjekt AS	-22 575
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 156
SUM KONSULENTHONORAR	**-96 987**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 038
Drift/vedlikehold VVS	-26 236
Drift/vedlikehold elektro	-64 929
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 465
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 504
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-138 813**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-271 516
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-124 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-399 127**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 046
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 214
Driftsmateriell	-1 224
Vaktmestertjenester	-79 385
Renhold ved firmaer	-96 063
Andre fremmede tjenester	-14 499
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 200
Andre kontorkostnader	-784
Drivstoff biler, maskiner osv.	-888
Bankgebyr	-3 001
Velferdskostnader	-1 723
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-221 026**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 219

Renter av sparekonto i OBOS-banken	127
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	696
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 953
SUM FINANSINNTEKTER	**25 995**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-66 772
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-804 522
SUM FINANSKOSTNADER	**-871 294**

NOTE: 12
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 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: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-13 570 000	
Nedbetalt tidligere	161 416	
Nedbetalt i år	13 408 584	
		0
OBOS-BANKEN		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-14 200 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	159 701	
		-14 040 299
		-14 040 299
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76499573. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Vedlegg 2 til sak 12. Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Tall er avrundet

Seksjon kvadratmeter	57m²	62m²	76m	79m²	85m²	86m²	100m²	108m²
Dagens sum innbetaling per kr/mnd	4679	5090	6239	6485	6978	7060	8209	8866
Alternativ 1	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret	Uendret
Alternativ 2a	17975	19552	23967	24913	26805	27121	31536	34059
Alternativ 2b	+1497	+1629	+1997	+2076	+2334	+2260	+2628	+2838
Alternativ 3a	8988	9776	11984	12457	13403	13560	15768	17029
Alternativ 3b	+749	+815	+999	+1038	+1117	+1130	+1314	+1419

Vedlegg 3 til sak 12. Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Alternativ 4a	3595	3910	4793	4983	5361	5424	6307	6812
Alternativ	+300	+326	+400	+415	+447	+452	+526	+568

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24
Selskapsnummer: 7430 **Selskapsnavn:** Bislet Boligsameie 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BISLET BOLIGSAMEIE I

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

VEDTEKTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BISLET BOLIGSAMEIE I
41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.
VEDTEKTER
Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 22. august 1990
Endret i 1993.
Endret § 8 på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret §§ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12 og satt inn 100 (ny) på ordinært sameiermøte 20. april 1999.
Endret §§ 5 og 12 på ordinært sameiermøte 11. april 2000.
Endret §§ 6, 7 og 11 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret 1. ledd i § 6 på ordinært sameiermøte 18. mars 2002.
Endret § 8 og § 12 på ordinært sameiermøte 18. mars 2003.
Endret § 11annet punktum på ordinært sameiermøte 9. mars 2005
Endret § 5 annet punktum på ordinært sameiermøte 23. februar 2012
Endret § 2, 5. avsnitt av ordinært sameiermøte 17.03.2016
Endret § 5 første avsnitt siste setning av ordinært sameiermøte 26.04.2021
Lagt til § 14 på ordinært sameiermøte 26.04.2021

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

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

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

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

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

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

Styret kan gi prokura.

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

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

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

§ 14 Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets fellesl̊ans hovedstol, uten at l̊angiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

Protokoll fra ordinært årsmøte i Bislet Boligsameie 1

Møtedato: 06.06.2024
Møtetidspunkt: 17.30
Møtested: Benneches gate 4

Til stede: 11 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Minda Grodås Christiansen.

Møtet ble åpnet av styreleder Anine Husebye Haug.

Konstituering

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

2. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Anine Husebye Haug foreslått.
Vedtak: Valgt

3. Valg av ordstyrer
Som ordstyrer ble Trine Klykken foreslått.
Vedtak: Valgt

4. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Minda Grodås Christiansen foreslått. Som protokollvitne ble Stina Maria Hoel Jensen foreslått.
Vedtak: Valgt

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

---

6 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

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

Behandling av innkomne forslag og saker

7 Styrets forslag til budsjett 2024

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det vises til oppført budsjett for 2024 under regnskap.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett for 2024 vedtas.

Vedtak: Godkjent

8 Fastsettelse av honorar
Saksframstilling:

Forslag til vedtak: 85.000

Vedtak: Vedtatt

---

9 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Gunnar Erichsen foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 1 år, ble Stine Foss foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Trine Krykken foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Anine Haug foreslått.
Vedtak: Valgt

Behandling av innkomne forslag og saker

10 Kjøpe inn en parasoll og parasollfot
Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Forslag: Kjøpe inn en parasoll og parasollfot. Vi er veldig heldige i sameiet som har så fine forhager. Men i sommerhalvåret blir det veldig varmt ute når solen er fremme, og det er få som siter der ute noe. Vårt forslag er å kjøpe inn en parasoll og parasollfot til hver oppgang som ønsker det. Parasollføttene kan stå fast ute, mens parasollene kan stå inne i kjeller og hentes ut når de brukes. Her er noen aktuelle eksempler. Det finnes forskjellige størrelser og prisklasser.
https://www.ikea.com/no/no/p/joggesoe-parasoll-lys-grabeige-90531896/
https://www.ikea.com/no/no/p/grytoe-parasollfot-mork-gra-90314690/

Ser ut som at en totalpris pr. oppgang kan ligge på rundt 1700,-.

Forslag til vedtak: Innkjøp av parasoll og parasollfot til alle oppganger

Vedtak: Ikke vedtatt

11 Orienteringssak
Saksframstilling: Se innkalling for info

Setning og dreneringsskader.

Forslag til vedtak: Orientering

Vedtak: Tatt til etterretning.

12 Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

Saksframstilling: Se innkalling

a) Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:
- For Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet
- Mot Lånet: opprettholdelse av sum innbetalinger eller forsering av lånet

b) Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?
1. Alternativ 1
2. Alternativ 2a
3. Alternativ 2b
4. Alternativ 3a
5. Alternativ 3b
6. Alternativ 4a
7. Alternativ 4b

Vedlegg 2. Alternativ 1,2a,2b,3a og 3b.png
Vedlegg 3. Alternativ 4a og 4b.png

Forslag til vedtak: Mot: Opprettholdelse av sum innbetalinger slik det er i dag.

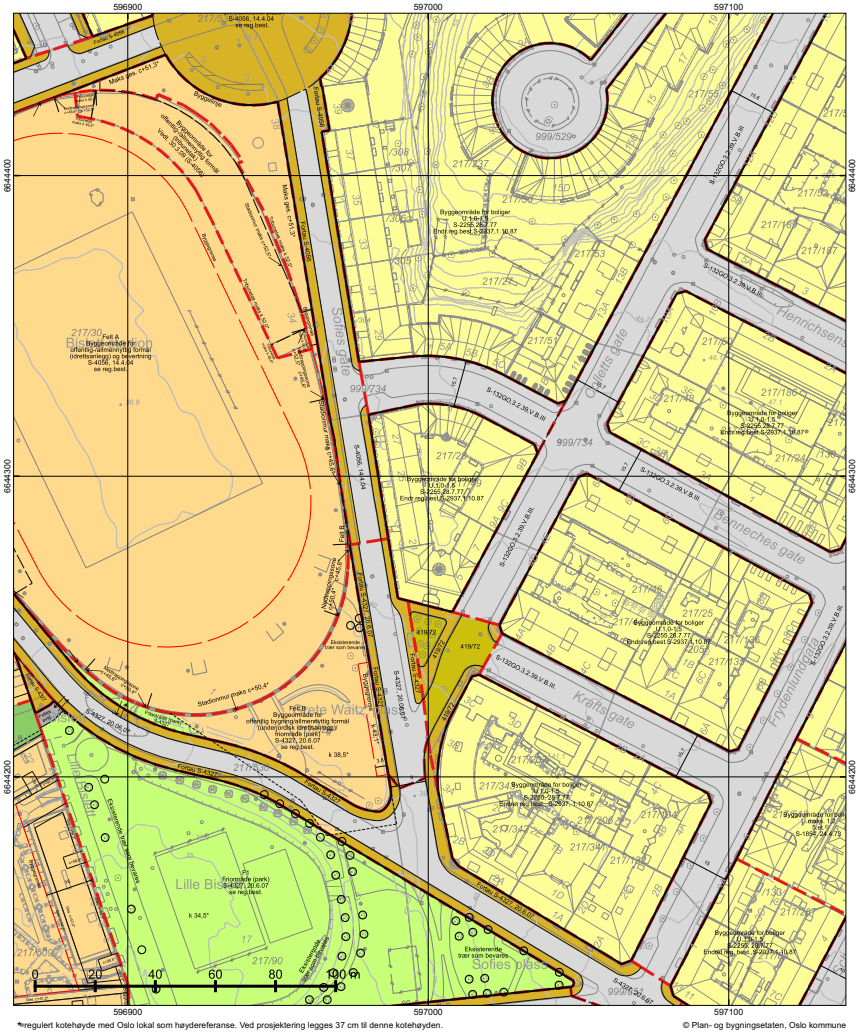
Vedtak: Vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 19.06. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Anine Husebye Haug /S/

Fører av protokollen
Navn: Minda Grodås Christiansen /S/

Protokollvitne
Navn: Stina Maria Hoel Jensen /S/



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

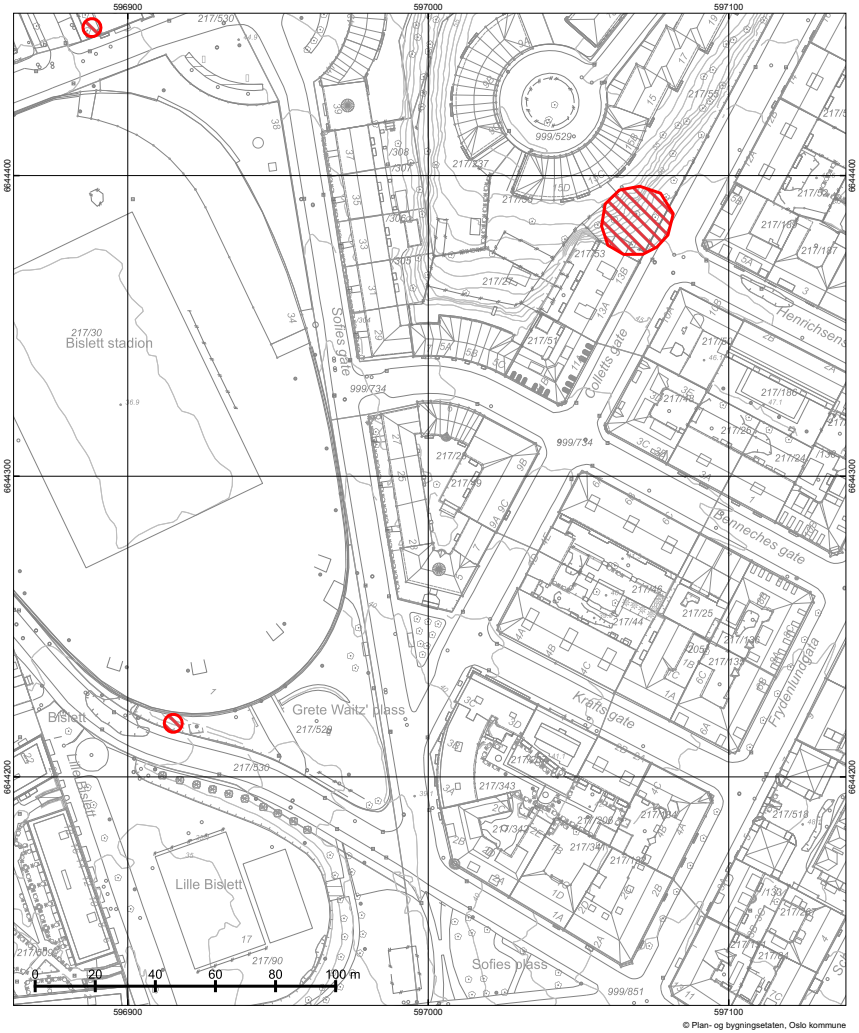
Reguleringskart

– 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: 330338/ 86517350
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: BENNECHES GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/28

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

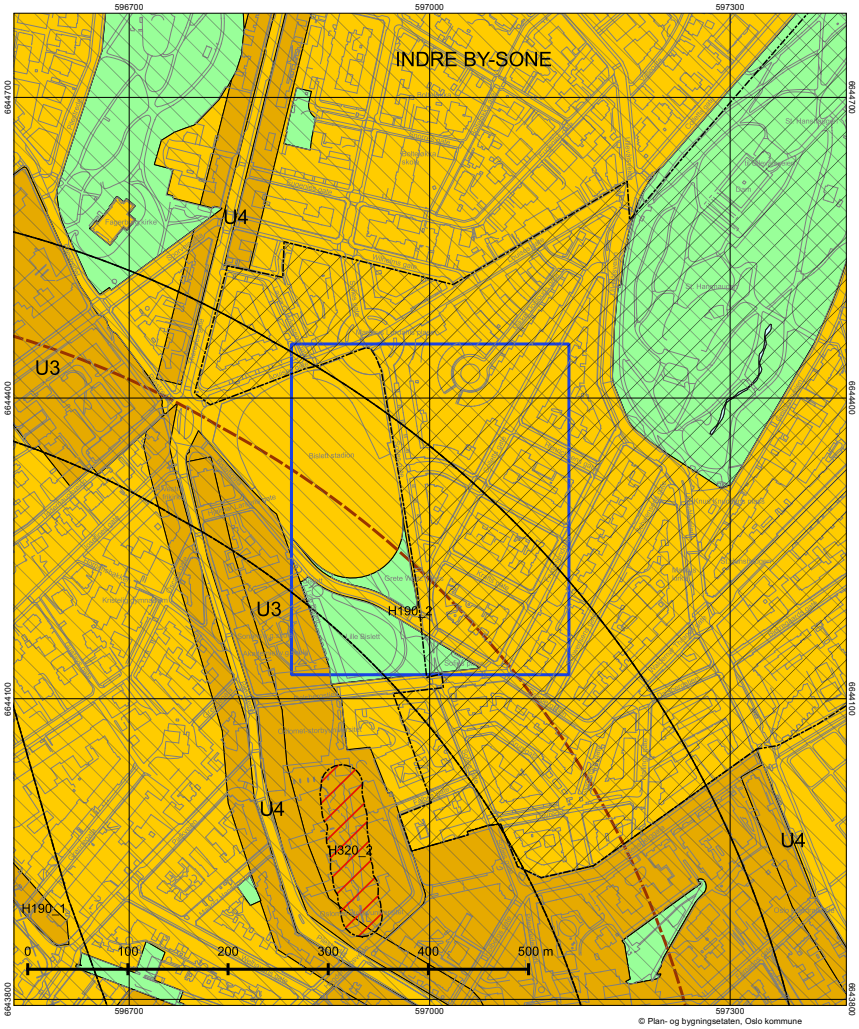
Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330338/ 86517350
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: BENNECHES GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/28

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330338/86517350
Deres ref.: 42404/ LANIL@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



12/368

217/28. sammenlegg 5/12-83.

Bennechesgt. 6, Colletsgt. 5,7 og Sofiesgt. 23,25,27.

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst I4.I2.I929 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår for Oslo kommunes festeforhold:

§ 2.
Festetiden.

Festetiden ~~skal være~~ forlenges med 40 år og regnet fra I.I.79. ~~Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.~~

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

Fr. 64 6/16. Ka 1/1.91. 1.32

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ~~33.696,-~~ beregnet etter 6 pst. av grunnprisen kr. 300,- pr. m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6 og 31.12 og første gang

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til ~~oppførelse av~~ tomt for påstående boligbygg

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 44. annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å fjerne allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte sne inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord), som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte ha foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, 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. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan krevet erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

For det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle pantlaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt 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.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antennean legg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. _____ ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Disse bestemmelser

~~Festekontrakten~~ undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, ~~faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.~~

ansees festeforholdet for utløpt.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 10. 11. 1978

Som fester:

Eirik Jensen Astrid Sørensen

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen
Klaus Bergen
Einar Bjørnstad

1000. 20718/78. ANDVORD.

GNR 217 BNR 28

Bestemmelsene i festekontraktens § 13 utgår i sin helhet.

§ 13 skal ha følgende ordlyd:

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten. Ny fester må påregne festeavgift som for nye festere.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1.ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

Som fester:

.....

Bislet Borettslag I

For Oslo kommune 1/4/1984

Halvor Fossum

Einar Bjørnstad

DAGBOKFØRT

17.OKT.84 052031

BYSKRIVEREN I OSLO

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 250,-

Dok.avg. betalt med kr.

Merknad etter tgll. § 11:

Henning Weberg
dmf.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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/bislett

489 56 666

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/rekkehus: **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: 36-0334/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Benneches gate 6 0169 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 28, snr 6 (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