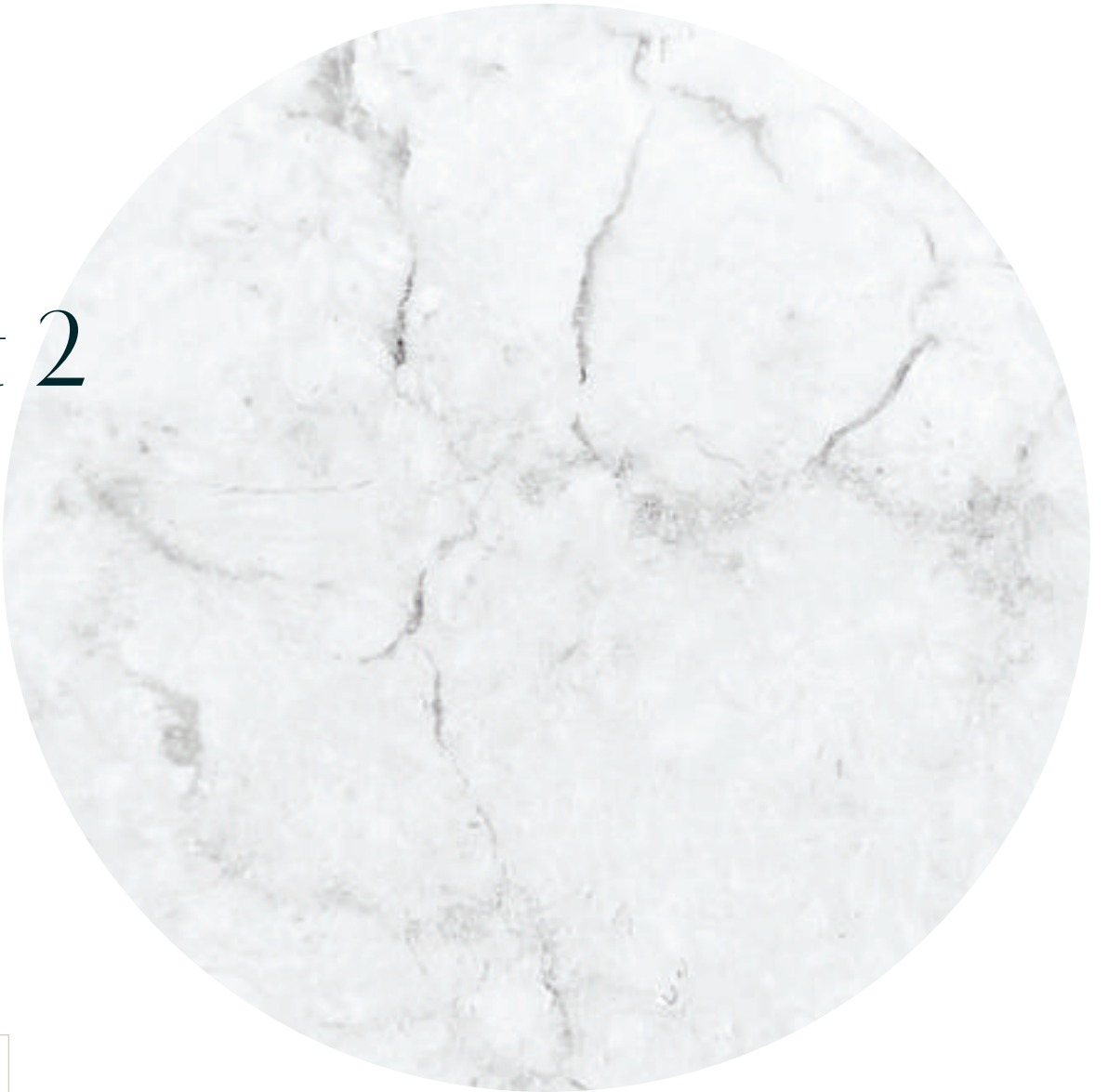


Lille Bislett 2



Velkommen til

# Lille Bislett 2



Salgsoppgaven produsert 21. august 2025

# Sentralt på Bislett

## Lys, delikat og optimal 2-roms med solrik balkong - Garasje med lader - Lave felleskost med "alt" inkl. – Heis

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 990 000,- |
| Fellesgjeld | 20 610,- |
| Omkostninger | 151 600,- |
| Totalpris | 6 162 210,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 353,- |
| BRA-i | 48 kvm |
| Totalt BRA | 53 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 4 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2007 |
| Ansvarlig megler | Camilla Pitz Jacobsen |
| Telefon | 909 13 164 |
| E-post | c.jacobsen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til populære Lille Bislett 2!

Dette er en lys og innbydende 2-roms med sydvendt balkong, garasje m/lader, smarte løsninger og svært sentral beliggenhet i et veldrevet og attraktivt sameie. Her bor du med umiddelbar nærhet til dagligvare, kollektivtransport og alt av servicetilbud, rett utenfor døren - enklere blir det ikke!

Fremtredende kvaliteter

- Sydvendt balkong på 5m² med gode solforhold
- Direkte heisadkomst til garasjeplass m/lader
- Kjellerbod på 5m²
- Philips Hue smartsystem
- Fasaden ble pusset opp i 2022
- Felles takterrasse
- Solskjerming på alle vinduer
- Veldrevet sameie
- Lave felleskost – inkl. varmtvann, oppvarming og fibernett
- Frodig bakhage med sittegrupper, internveier og beplantning - kun for beboere

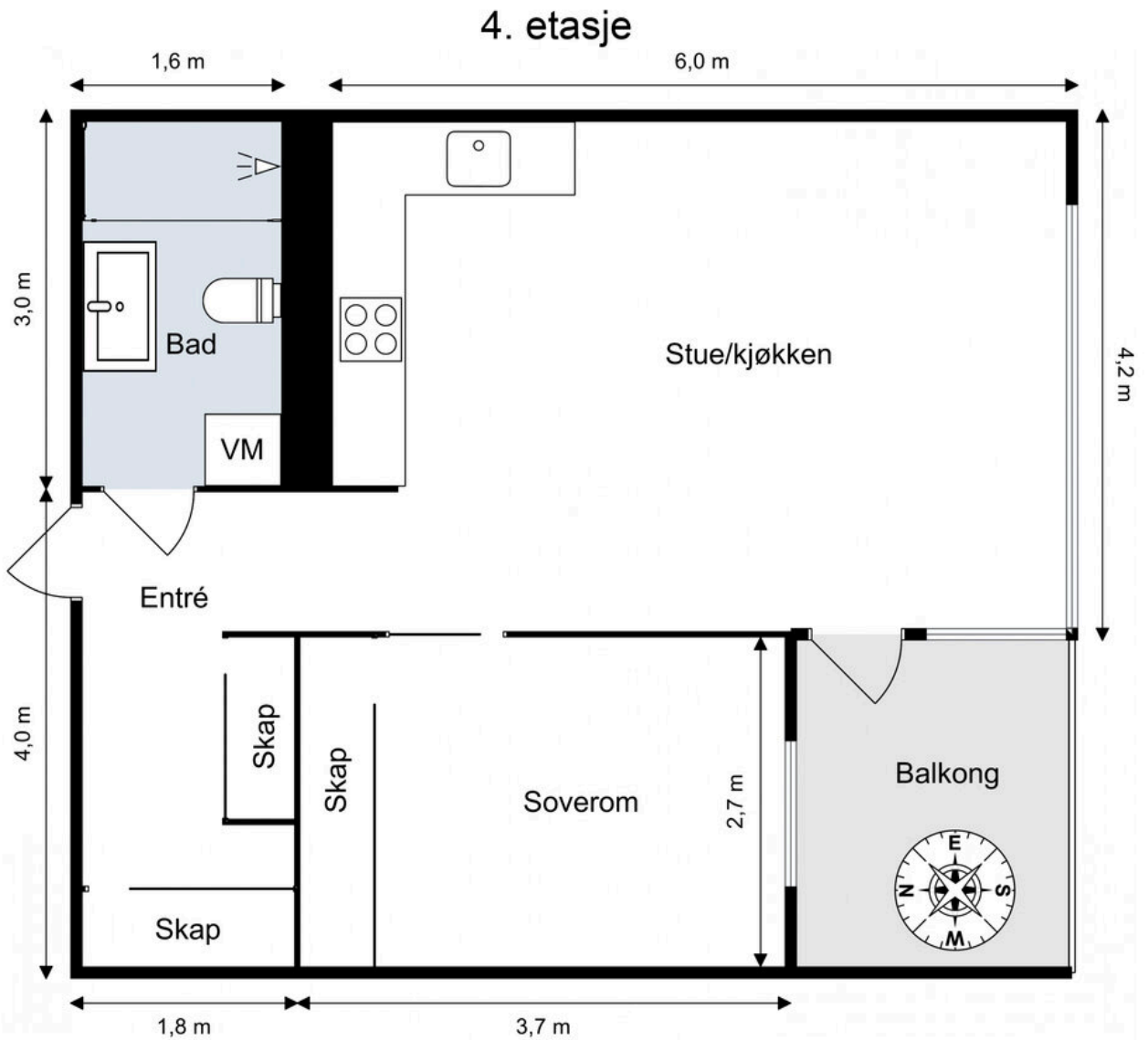
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 48 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 53 kvm |
| TBA: | 5 kvm |

Beskrivelse

Areal
4. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.




Plantegning ihht dagens bruk.






N L U N D


OSLOMET









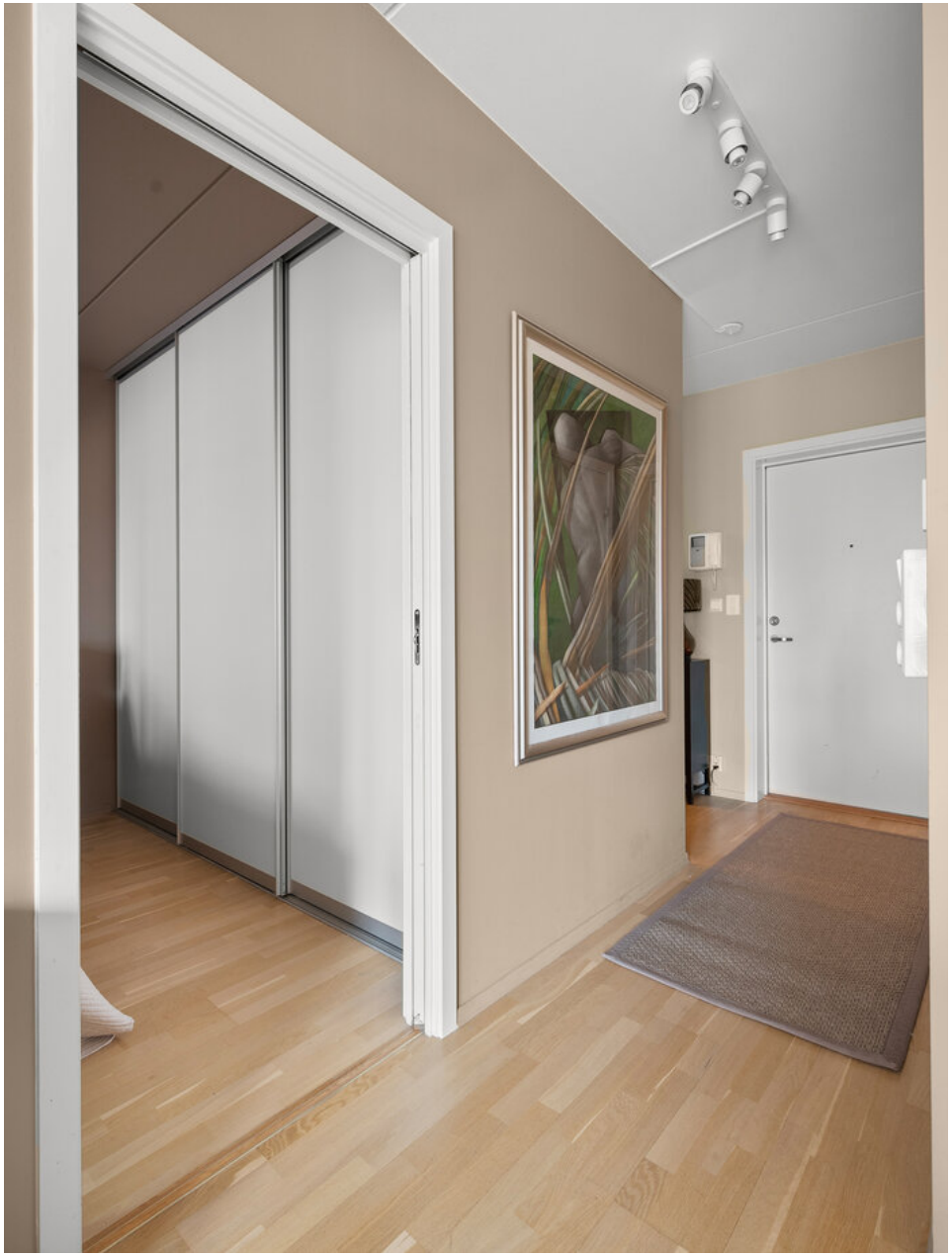





BOSCH






















LAUNDRY

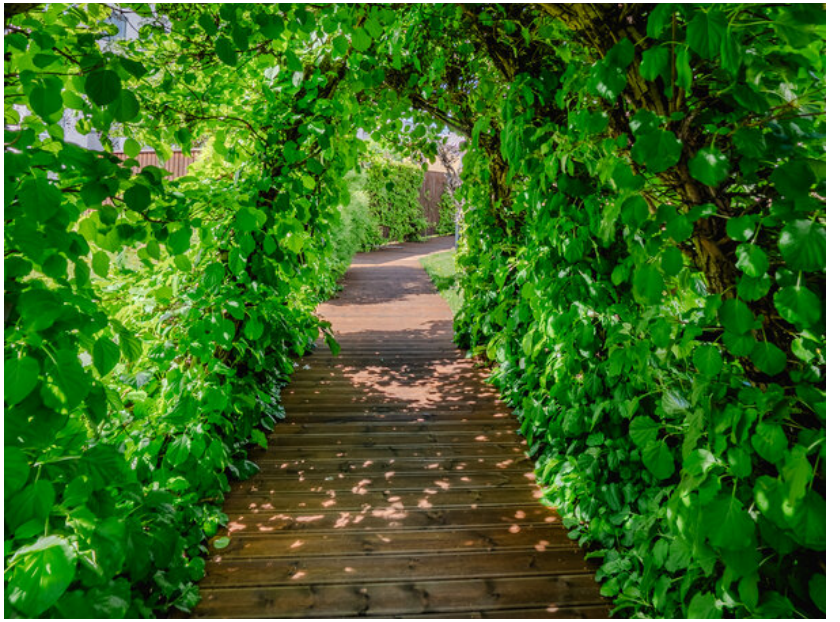



62
63
64
67










APOTEK 1
APOTEK 1
APOTEK 1
APOTEK 1
coop mega
posinord
P

Informasjon

# Lille Bislett 2

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
20-0265/25

### Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Lille Bislett 2, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 509, snr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger
Kasper Vie Hillås

### Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
20 610,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 010 610,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
150 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 162 210,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 174 910,- (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
2007

### Etasje
4

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 5 kvm

**Beskrivelse - Areal:**
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

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

### Innhold
Velkommen til en lys og gjennomført 2-roms i byggets 4. etasje med heis – her kan du flytte rett inn! Med en ettertraktet beliggenhet på populære Bislett og Coop Mega i underetasjen, har du dagligvarene kun en heistur unna, helt tørrskodd. Her vil du trives! :)

- ENTRÉ -
Førsteinntrykket er meget innbydende, og man blir ønsket velkommen av en lys og romslig entré. Her finner man gode oppbevaringsmuligheter som gjør det enkelt å holde en ryddig og funksjonell inngangssone. Entréen setter en behagelig tone for resten av boligen og gir et praktisk, men samtidig stilfullt første møte.

- STUE MED UTGANG TIL BALKONG -
Stuen fremstår som lys og delikat, med en innbydende atmosfære og gode lysforhold. Rommet byr på plass til både en komfortabel sofagruppe og en innbydende spisegruppe, noe som gjør det enkelt å skape soner for både avslapning og hyggelige måltider. Veggene er malt i en tidløs og elegant fargetone som gir et sofistikert preg, samtidig som den gjør rommet svært lett å møblere etter egen stil og smak.

Fra stuen er det adkomst til en solrik, sydvendt balkong på 5 $m^2$ – et herlig fristed for morgenkaffen eller avslappende ettermiddager. Her finner du også en varmelampe som gir lun stemning og varme, slik at du kan nyte lange, koselige kvelder ute hele sesongen om du ønsker det.

- KJØKKEN -
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, og skaper en naturlig og sosial forbindelse mellom oppholdsrommene. Det harmonerer godt med boligens øvrige møblement og gir rommet et delikat preg. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og en benkeplate i laminat med nedfelt vask. Her finner man alle nødvendige hvitevarer, inkludert integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap, samt avtrekk over kokeplassen. Dette er et funksjonelt og stilfullt kjøkken hvor matlaging blir en hyggelig del av hverdagen.

- SOVEROM -
Soverommet fremstår som koselig og innbydende, med varme toner som skaper en behagelig atmosfære. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og medfølgende garderobeskap gir praktisk oppbevaring for klær og personlige eiendeler. Dette er et rom som inviterer til ro og avslapning, perfekt som et privat tilfluktssted etter en lang dag.

- BADEROM -
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med nedfelt servant i innredning, dusjhjørne med svingbar glassdør og vegghengt klosett. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og her har selger bygget en praktisk benk over som gjør klesvasken enkel å håndtere. Badet har mekanisk avtrekk.

- OPPBEVARING -
Kjellerbod på ca. 5m$^2$

- ØVRIG INFORMASJON -
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert.
Vinduer: 2-lags isolerglass.
Balkongdør: 2-lags isolerglass (obs: håndtaket er ødelagt fra innsiden).
Overflater etc.: Himlinger med prefabrikkerte betongelementer og vegger med malte plater.
Gulv: 3-stavs parkett og fliser på baderom.
Takhøyde: Målt i stuen til 2,55m.
Innerdører: Glatte innerdører, samt glatt skyvedør til soverom.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Elektrisk gulvvarme på bad.

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

## Parkering
Det medfølger parkeringsplass i underliggende anlegg merket nr. 64 med elbillading.
Vedrørende bruk av elbillading: Man har en ladebrikke og faktureres direkte for forbruk.

Det er kun tillatt med internt salg av garasjeplass. Mer info i vedtektenes punkt 4.

Ellers er det beboerparkering i nærområdet. Se Oslo Kommunes hjemmesider for mer informasjon om pris, samt område.

## Modernisering og påkostninger

2024:
- Stue, kjøkken og soverom - malt vegger og tak
- Satt opp benk på baderommet over vaskemaskinen
- Malt kjøkkenet og byttet håndtak
- Bygget ny tv-benk

Alt arbeid er utført med egeninnsats.
2021:
- Gulvet ble slipt av tidligere eier.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Badet er fra byggeår 2007.

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: Sameiet rehabiliterte fasaden i 2024. Kostnaden er allerede tatt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Jeg har selv malt vegger og tak i stuen og på soverommet. Jeg har også selv bygget benken over vaskemaskinen på baderommet.

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.
Ja
Beskriv: Jeg har i min eiertid sett to tilfeller av sølvkre. Ett tilfelle i 2022 og ett tilfelle i 2024. Da er det snakk om ett kre pr. tilfelle.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Håndtaket på balkongdøren er løst.

## Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

## Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5 m², fliser lagt på gulvet. Rekkverk av tre- og stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 110 cm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Balkongdør
Det registreres at håndtak er slarkete/løst.
Konsekvens/tiltak: Dørhåndtak må festes eller byttes.

Innvendig dør - bad
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert svelling i nedrekant av døren.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Døren må byttes for å lukke avviket.

4. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. etasje - bad - Overflater Gulv
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
4. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab stålkassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i den stand det er.

- Philips Hue smartsystem i hele leiligheten (utenom bad) medfølger ikke.
- Alle taklamper følger.
- Våpenskap medfølger ikke.
- TV-benk medfølger.

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

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

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

D - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m$^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 400 kWh i 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 353,- pr. mnd.
Inkluderer: Garasjeplass kr. 150,-
Lånekostnad kr. 287,-
Fjernvarme kr. 691,-

Felleskostnader kr. 2 225,-

(Varmtvann, oppvarming, 100 Mbit fiber-internett, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.)

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter

Faktureres via felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 583 599,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 334 395,- 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.

### TV/Internett/Bredbånd

Medfølger 100 Mbit fiber-internett via felleskostnadene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Lille Bislett, orgnr. 992709537

### Om sameiet

Sameiet er et kombinert sameie som består av 224 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.
Seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 224 er boligseksjoner. Seksjon nr. 225, 226 og 227 er næringsseksjoner. Adresse iht. adressevedtak fra Oslo kommune for næringsseksjon 226 og 227 er Dalsbergstien 19. Adresse for næringsseksjon 225 er Lille Bislett 28 og adresse for boligseksjonene er Lille Bislett 2-26.

- Styret kan kontaktes via mail: lillebislett@styrerommet.no
- Sameiets hjemmeside: Vibbo (ny eier får tilgang)
- Styret ber om at listen i vedlagt link gjennomgås av megler/selger/kjøper: http://lillebislett.blogspot.no/2015/10/hva-flger-leilighetengarasjeplass-ved.html
- Bestilling av nøkkelbrikker: swidding@hotmail.com
- Navneskilt på inngangsdør og ringetablå skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Navn på postkasser skal festes på tiltenkt sted.

Utvalgt informasjon fra styrets årsrapport ved årsinnkallingen 2025:

- I år har vi gjennomført flere prosjekter, samtidig som vi forsøker å sy sammen en vedlikeholds-/oppgraderings plan for tiden fremover. Dette for å unngå de store økonomiske overraskelsene.
- Det er også i 2024 gjennomført kontroll av brannvarsling, merking av rømningsveier og slukkeutstyr.
- Beboere oppfordres til å gjøre seg kjent med hvor stoppekran, hovedsikring og stoppekran til radiatorer befinner seg.
- Callinganlegg og låsesystem begynner å bli gammelt, det er startet undersøkelser vedrørende dette, og vil fortsettes ettersom behov økes.

Det gjøres da løpende vurdering av om service eller installering av nytt vil være fornuftig.
- Det arbeides også med en generell vurdering av løpende vedlikehold i fellesareal.

## Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

## Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

## Informasjon om fellesgjeld
Kr 20 610,-pr. 12.08.2025

Sameiet har et lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenr.: 98208070401
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 5 774 156,-
Innfrielsesdato: 30.11.2032
Type rente: Flytende
Terminer i året: 12

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
BUDSJETT 2025

Sum driftsinntekter kr. 9 772 000,-
Sum driftskostnader kr. - 8 863 000,-
Res. finansinntekter-/kostnader kr. - 334 000,-
Årsresultat kr. 575 000,- (overskudd)

Resultatet 2024
Årets resultat vises i resultatregnskapet som er et positivt resultat på kr 1 347 354,-

Mer om sameiets regnskap ligger i årsberetningen 2025 som medfølger salgsoppgaven.

## Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

## Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader.

## Dyrehold
Vedtekter 3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6589785

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 011 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med felles visning.

### Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Bislett, i et etablert og populært boligområde. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen – enten det gjelder dagligvarebutikker, kaféer, restauranter eller kollektivtransport.

Rett utenfor døren finner du et bredt utvalg av servicetilbud. Bislett og Thereses gate byr på alt fra kaffebarer og bakerier til hyggelige restauranter og butikker. På Adamstuen ligger flere koselige spisesteder, bakerier og nisjebutikker. I nærområdet finnes også mange dagligvarebutikker, hvor Coop Mega og Apotek 1 enkelt kan nås direkte via kjelleren.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både trikk og buss til byens ulike bydeler, i tillegg til Flybussen fra Sofies plass. Innen kort gangavstand finner du St. Hanshaugen og Stensparken, begge populære møteplasser med grøntområder, lekeplasser og uteservering på sommerstid.

For den som er aktiv, finnes flere treningssentre rett i nærheten, i tillegg til Bislett stadion og svømmehall. OsloMet ligger kun få minutters gange fra leiligheten, og det er enkel tilgang til andre utdanningsinstitusjoner som Blindern, BI i Nydalen og Tannlegehøyskolen.

Dette er en beliggenhet som kombinerer bylivets puls med grønne rekreasjonsmuligheter – alt innenfor kort gangavstand.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger:
Ferdigattest 27.11.2008: Lille Bislett 2-28/Dalsbergstien 19 - Boligblokker
Plantegninger 03.01.06: Lille Bislett 2-28/Dalsbergstien 19 - Boligblokker - Plan 4 og 6

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Avvik: Ihht byggemeldte plantegninger datert 03.01.06 er det bod i entréen, og noe av boden er innlemmet i boarealet. Dette er et søknadspliktig tiltak.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

## 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 boliger med barnehage og forretning (S-4124).

- Pågående byggesaker i nærområdet -

Pilestredet 59 - Bruksendring av frisørsalong og butikk til takeaway kaffebar
Saksnummer: 202459526
Mottatt sak: 03.09.2024
Status: Tillatelse gitt

Pilestredet 56 - Bruksendring av kontorlokaler i 5. og 6. etasje til undervisning
Saksnummer: 202553774
Mottatt sak: 30.04.2025
Status: Tillatelse gitt

Dalsbergstien 21 - Ny rømningsvei i 1. etasje
Saksnummer: 202554183
Mottatt sak: 12.05.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

For mer informasjon om regulerings forhold, byggesaker, plansaker eller annet, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## 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:

301/217/509/38:
30.06.1988 - Dokumentnr: 43688 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:509
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2025 - Dokumentnr: 936194 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.04.2008 - Dokumentnr: 334887 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/14456

### 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.

## 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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

## 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:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-

Selger skal betale for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

1. Tilstandsrapport 21.08.2025
2. Selgers egenerklæringsskjema 19.08.2025
3. Energiattest 12.08.2025
4. Meglerbrev 12.08.2025
5. Årsberetning + protokoll Mars 2025
6. Vedtekter 14.09.2019 + Husordensregler 02.04.2008
7. Arealbekreftelse 13.08.2025 + Reguleringskart 14.08.2025
8. Reguleringsbestemmelser: S-4327 og S-4124
9. Ferdigattest 27.11.2008 + Plantegning 03.01.06
10. Nabolagsprofil

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 23. august 2025

### Ansvarlig megler

Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

### Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

## 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

# Lille Bislett 2

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 509, snr. 38

**Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²**



**Befaringsdato:** 18.08.2025 **Rapportdato:** 21.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1367 **Referansenummer:** AJ6799

**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

**Medansvarlig**

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 509
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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.



Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 509
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

Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 509
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2007. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Sameiet rehabiliterte fasaden i 2024. (Hentet fra egenerklæring)

**Selveierleilighet - Byggeår: 2007**

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5 m², fliser lagt på gulvet. Rekkverk av tre- og stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 110 cm.

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,55 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

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

- Det registrert noe svelling i underkant av benkeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Selveierleilighet**

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

Avvik: Noe av boden er innlemmet i boarealet. (Dette er søknadspliktig tiltak)

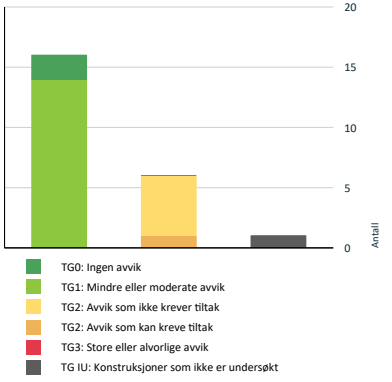


Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 509
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

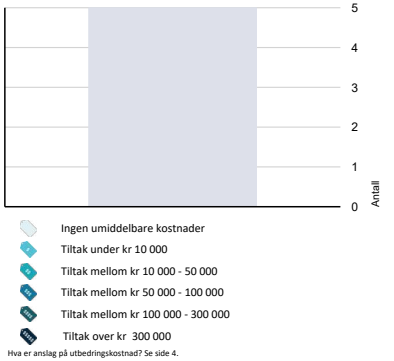
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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 > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Utvendig > Balkongdør** Gå til side

**Innvendig > Innvendig dør - bad** Gå til side

**Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**
2007

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

### TG 1 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres at håndtak er slarkete/løst.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dørhåndtak må festes eller byttes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 509
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5 m², fliser lagt på gulvet. Rekkverk av tre- og stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 110 cm.

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,55 m.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Glatt skyvedør til soverom.

### TG 2 Innvendig dør - bad

Glatt innerdør.

**Vurdering av avvik:**
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert svelling i nedrekant av døren.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må påregnes.

Døren må byttes for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

4. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

4. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



4. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning



Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 509
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab stålkassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN.

### Overflater og innredning

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

- Det registrert noe svelling i underkant av benkeplaten.

4. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN.

### Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## 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.

### 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.

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

## TG 2 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)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2007**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
11. 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?
    **Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2**

    **Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**



Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 509
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport



## TG 0 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**

Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 509
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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

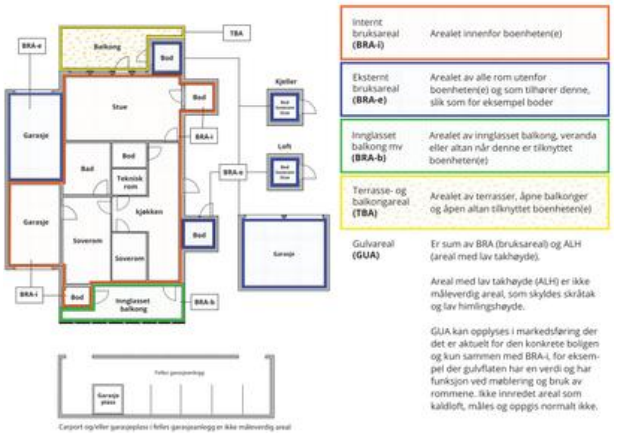
## Hva er måleverdig areal?

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.



Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 509
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Arealer

## Selveierleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 4. etasje | 48 | | | 48 | 5 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **48** | **5** | | | **5** |
| **SUM BRA** | **53** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 4. etasje | Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken. | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,0 m².

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Avvik: Noe av boden er innlemmet i boarealet. (Dette er søknadspliktig tiltak)

**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

**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** | 48 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.8.2025 | Marcus Bratland | Takstingeniør |
| | Kasper Vie Hillås | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 217 | 509 | | 38 | 5011 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Lille Bislett 2, 0170 OSLO

**Hjemmelshaver**
Kasper Vie Hillås

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT | 54 / 14456 | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS | 992709537 |

**Felles formue**
Kr. 4 210 31.12.2024

**Felles gjeld:**
Kr. 21 912 31.12.2024

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 6589785 | | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Megleropplysninger | | | Gjennomgått | | Nei |



Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 509
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 509
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.



Lille Bislett 2 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 509
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/AJ6799

## 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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hillås, Kasper Vie | 9578-5999-4-3366364 | 2025-08-19 15:18:21 |

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
19. aug. 2025

Oppdragsnummer
20-0265/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Lille Bislett 2, 0170 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nydalen

**Selgere**
Kasper Vie Hillås

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
18. juli 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 6589785
Forsikret i: Tryg Forsikring

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Badet er fra byggeår 2007.

**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:** Sameiet rehabiliterte fasaden i 2024. Kostnaden er allerede tatt.

**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?**
Nei

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

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

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

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

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

**Arbeid som er utført:** Jeg har selv malt vegger og tak i stuen og på soverommet. Jeg har også selv bygget benken over vaskemaskinen på baderommet.

**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)**
Nei



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

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

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

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

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

**Beskriv:** Jeg har i min eiertid sett to tilfeller av sølvkre. Ett tilfelle i 2022 og ett tilfelle i 2024. Da er det snakk om ett kre pr. tilfelle.

**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?**
Ja

**Beskriv:** Håndtaket på balkongdøren er løst.

## Offentlige og private forhold

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



## Boligen selges 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.

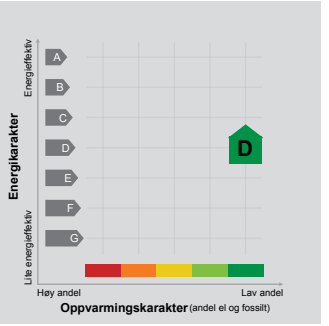
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

**Oppdragsnummer: 20-0265/25**

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Lille Bislett 2 |
| Postnummer | 0170 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 217 |
| Bruksnummer | 509 |
| Seksjonsnummer | 38 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81799008 |
| Bruksenhetsnummer | H0403 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-154272 |
| Dato | 12.08.2025 |




**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)

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Slå el.apparater helt av**
**- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
**- Tiltak utendørs**
med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

## 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** | 2007 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 48 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Camilla Pitz Jacobsen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: c.jacobsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0265/25 . Vår ref.: 5919-1-038 Dato: 12.08.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Eierseksjonssameiet Lille Bislett |
| Organisasjonsnr: | 992709537 |
| Seksjonseier: | Hillås, Kasper Vie |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 038 |
| Adresse: | Lille Bislett 2, 0170 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 38 |
| Gnr. | 217 |
| Bnr. | 509 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6589785.
- 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.

Styret foretrekker henvendelser pr. e-post: lillebislett@styrerommet.no Styret har også en postkasse i bygg A, Lille Bislett 2. Enkelte seksjonseiere har bruksrett til garasje, som følger boligseksjonen ved salg. Dersom garasjen skal selges separat må dette spesifiseres i eierskiftemeldingen. Ved separat salg påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser. Separat salg av garasje kan KUN skje internt i sameiet, ref. sameiets vedtekter. Bestilling av nøkkelbrikker: ta kontakt med swidding@hotmail.com Sameiets nettside: https://vibbo.no/lille-bislett-eiersek - her finner en svar på stort sett alt en lurer på i sameiet. Styret ber om at listen i nedenstående link gjennomgås av megler/selger/kjøper: http://lillebislett.blogspot.no/2015/10/hva-flger-leilighetengarasjeplass-ved.html Styret ber om at kjøpers e-post adresse og telefonnummer oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Sameiet har avtale med Grønn Kontakt for etablering av ladeinfrastruktur.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98208070401 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,70% |
| Restsaldo | 5 774 156,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2032 |
| Type rente: | Fastrente |
| 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: 3 203,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lånekostnad 1 - Bolig | 287,00 | |
| Felleskostnader | 2 225,00 | |
| Fjernvarme | 691,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 49,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1 317,- |
| Annen formue: | 4 210,- |
| Gjeld: | 21 912,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208070401 |
| Restsaldo: | 20 609,43 |
| Kapitalkostnader: | 287,32 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 609,43,-, 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 John Fawzi Girgis Mankarios pr. e-post: john.mankarios@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/Kjetil Edgar Johanson, e-post: lillebislett@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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5919
EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT

### Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT

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:**
27. mars 2025 kl. 18:00, Bislett stadion. Sofies gate 38, Svein Arne Hansen-rommet. .

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Sameiets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

John Mankarios velges som protokollfører, protokollvitne/r velges på møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Styrets innstilling**

Resultater er positivt på kr 1 347 354, bedre enn budsjett med kr 453 154.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 5919 Avdelingsrapport 311224.pdf
4. RB 2024 for ES Lille Bislett.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Kjetil Johanson

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

- Siver Zangana
- Tor Martin Hansen

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mari Bjørge
- Markus Gjessing
- Monica Skogen
- Morten Kielland Rygh



## Styrets årsrapport

**Styrets arbeid 2024 Lille Bislett Eierseksjonssameie**

Nok ett år har passert og 2024 har som tidligere år vært ett innholdsrikt og utfordrende år.

Styret arbeider kontinuerlig med å holde sameiet vedlike, samtidig som vi forsøker å holde felleskostnader på ett gunstig nivå. Vi jobber også med å bruke vibbo som sameiets samlende informasjon og kommunikasjonsverktøy.

Vi har gjennomført 11 styremøter og ett årsmøte, i tillegg til løpende korrespondanse internt i styret vedrørende enkeltsaker.

I år har vi gjennomført flere prosjekter, samtidig som vi forsøker å sy sammen en vedlikeholds-/oppgraderings plan for tiden fremover. Dette for å unngå de store økonomiske overraskelsene.

Hagen er en flott oase, den krever sitt da den er kunstig bygget opp på taket av næringslokalene. I året som har gått er det innarbeidet rutiner for vedlikehold, gjort nødvendige utskiftinger av beplantning, noe vi også vil gjøre i 2025 og de kommende år. Det er kjøpt inn litt vanning- og hageutstyr slik at de som ønsker å bidra til denne felles gleden, har mulighet til dette.

Vi hadde under Corona perioden en del uønsket besøk i bakgården, i denne forbindelse har vi utredet litt i forhold til ytterligere sikring av bakgård. Da dette har virket som en forbigående problemstilling, har vi valgt å legge dette på is inntil videre.

Vi har hatt utfordringer med lyd fra avløp i mellom leiligheter, dette har vi funnet i samarbeid med rørlegger en løsning på, og har allerede utbedret de kjente tilfellene.

På grunn av omlegging av betalingsordning i næringsparkeringsområdet, har TimePark gått bort fra at eiere/beboere har muligheten for en til slik fordel. Styret har undersøkt men ikke funnet at det foreligger noen føringer at dette skal bestå.

Avtalen med vaktselskap er avviklet. Vi har jobbet i flere år med at de skal utføre de tjenestene vi har betalt for uten at det ble noen bedring. I denne prosessen undersøkte vi om det var andre selskaper som kunne tilby noe lignende og vi gjorde en undersøkelse på hvor mye nytte vi har hatt i forhold til kostnaden. Det ble oppdaget at tjenesten ble lite brukt. De gangene de ble brukt, endte det stort sett opp med at de varslet videre til politi. Så styret besluttet av den grunn at det var ikke økonomisk forsvarlig å betale hundretusenvis av kroner for å ha noen som varslet politi for oss. Dette kan de som føler nødvendigheten i de tilfeller gjøre selv.

Energimerking og energieffektivisering av bygg er i vinden. Dette er mye markedsføring rundt dette, men vi har konkludert med at ved en liten innsats kan hver enkel eier selv få merkingen gjort via Enova. Styret har derfor valgt å ikke gjøre dette for fellesområder, da dette ikke vil ha noen innvirkning på seksjonenes verdi.

For at styremedlemmer skal bli bedre kjent med bygningsmassene våre og ansvaret som ligger til styret, er det i oppstart at det gjennomføres HMS gjennomganger i forbindelse med styremøter.

Det er også i 2024 gjennomført kontroll av brannvarsling, merking av rømningsveier og slukkeutstyr.

Vi har i 2023/24 hatt en økning av skadesaker, dette medfører en økt kostnad på årspremien til sameiet. Styret har lagt ut og oppfordrer alle eiere og beboere til å ta dette på største alvor. Det er viktig at det tenkes igjennom og videreinformeres om skadebegrensende tiltak som kan gjøres. Dette blant annet ved å gjøre seg kjent med hvor stoppekran, hovedsikring og stoppekran til radiatorer befinner seg. Ta kontakt med styret hvis dette er ukjent. Når uhellet er ute er det for sent. Ved å handle uforsiktig eller ikke skadebegrense vil egenandel kunne belastes seksjonseier og i ytterste fall vil det lages en regress sak. Det ble før jul '24 sendt ut ett skriv til alle eiere

vedrørende HMS og beboers ansvar. Alle oppfordres til å sette seg inn i dette og huske på å videreformidle når nye beboere flytter inn.

Callinganlegg og låsesystem begynner å bli gammelt, det er startet undersøkelser vedrørende dette, og vil fortsettes ettersom behov økes. Det gjøres da løpende vurdering av om service eller installering av nytt vil være fornuftig.

Det arbeides også med en generell vurdering av løpende vedlikehold i fellesareal.

Vi ser frem til ett nytt år med nye utfordringer å løse. Styret setter også pris på engasjerte eiere og beboere slik at vi får litt temperatur og innspill.



**ÅRSREGNSKAPET**

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

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

Driftsinntektene er bedre enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter **(note 3).**

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet som er et positivt resultat på **kr 1 347 354** og foreslås overført til egenkapital.

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr **1 099 337.**

**Budsjett 2025**

Det er budsjettert med ordinære vedlikehold- og driftskostnader.

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

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på å uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT**
**ORG.NR. 992 709 537, KUNDENR. 5919**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 9 478 748 | 8 734 584 | 9 103 000 | 9 667 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 96 600 | 184 720 | 75 000 | 75 000 |
| Andre inntekter | 3 | 84 360 | 51 600 | 30 000 | 30 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **9 659 708** | **8 970 903** | **9 208 000** | **9 772 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -42 300 | -42 300 | -42 300 | -42 000 |
| Styrehonorar | 5 | -300 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -19 125 | -19 000 | -22 000 | -23 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -308 285 | -293 175 | -315 000 | -331 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -26 995 | -21 375 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -959 415 | -1 457 590 | -900 000 | -918 000 |
| Forsikringer | | -539 885 | -469 013 | -515 000 | -618 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 971 196 | -1 467 397 | -1 688 000 | -2 400 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | -58 588 | -168 476 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 10 | -2 276 085 | -2 544 821 | -2 400 000 | -2 400 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -456 300 | -456 300 | -480 000 | -499 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -998 182 | -1 210 374 | -1 262 500 | -1 312 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-7 956 358** | **-8 449 821** | **-7 944 800** | **-8 863 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 703 350** | **521 082** | **1 263 200** | **909 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 12 991 | 11 682 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -368 987 | -401 835 | -369 000 | -334 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-355 996** | **-390 153** | **-369 000** | **-334 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 347 354** | **130 929** | **894 200** | **575 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 1 347 354 | 130 929 | | |



**EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT**
**ORG.NR. 992 709 537, KUNDENR. 5919**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 47 153 | 26 160 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 9 126 | 5 655 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 7 743 | 46 080 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 677 792 | 602 007 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 860 | 504 479 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 744 674** | **1 184 381** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **1 744 674** | **1 184 381** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 15 | -5 039 877 | -6 387 231 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-5 039 877** | **-6 387 231** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 6 139 214 | 6 737 132 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **6 139 214** | **6 737 132** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 159 730 | 117 449 |
| Leverandørgjeld | | 113 596 | 166 972 |
| Påløpte renter | | 1 912 | 33 890 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 47 604 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 370 099 | 468 566 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **645 337** | **834 481** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 744 674** | **1 184 381** |
| | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 27.02.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Lille Bislett

Kjetil Edgar Johanson /s/ Siver Zangana /s/ Tor Martin Hansen /s/

Ingrid Lill Høgtun /s/ Kjetil Holløkken /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 bolig | 5 076 160 |
| Energi - fjernvarme bolig | 1 621 848 |
| Felleskostnader - næring 2 | 931 816 |
| Energi - fjernvarme næring 2 | 575 112 |
| Felleskostnader næring 1 | 1 944 |
| Lånekostnad bolig | 676 068 |
| Lånekostnad næring 2 | 281 328 |
| Lånekostnad næring 1 | 8 472 |
| Garasje bolig | 160 200 |
| Garasje næring | 145 800 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **9 478 748** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nøkler | 39 500 |
| Skadeutlegg - skadesak 2023 | 44 860 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **84 360** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -42 300 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-42 300** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 125.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -22 787 |
| Eneas Sevices AS | -4 208 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-26 995** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -28 873 |
| Drift/vedlikehold VVS | -247 490 |
| Drift/vedlikehold elektro | -150 018 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -58 296 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -200 475 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -70 124 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -44 771 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -122 479 |
| Egenandel forsikring | -36 000 |
| Kostnader dugnader | -890 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-959 415** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -1 243 860 |
| Renovasjonsavgift | -727 336 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 971 196** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -485 225 |
| Fjernvarme | -1 790 860 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-2 276 085** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -21 789 |
| Annet driftsmateriale | -56 |
| Lyspærer og sikringer | -3 727 |
| Vaktmestertjenester | -614 532 |
| Vakthold | -31 258 |
| Renhold ved firmaer | -310 043 |
| Andre fremmede tjenester | -4 066 |
| Trykksaker | -617 |
| Andre kontorkostnader | -694 |
| Porto | -475 |
| Kontingenter | -4 800 |
| Bank- og kortgebyr | -6 126 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-998 182** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 8 507 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 4 484 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **12 991** |



**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -368 987 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-368 987** |

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avsetning ladestrøm desember 2024 | 7 743 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **7 743** |

**NOTE: 15**
**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: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-Banken AS | | |
| Fast rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år. | | |
| Opprinnelig 2022 | -7 300 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 562 868 | |
| Nedbetalt i år | 597 918 | |
| | | -6 139 214 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-6 139 214** |

**NOTE: 17**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen påløpt kostnad | -321 006 |
| Norsk Brannvern (tilbakeholdt faktura fra 2020) | -49 093 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-370 099** |

## Resultatanalyse 2024
## Eierseksjonssameiet Lille Bislett

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 9 478 748 | 9 103 000 | -375 748 | -4 % |
| Ladeinntekter EL-bil | 96 600 | 75 000 | -21 600 | -29 % |
| Andre inntekter | 84 360 | 30 000 | -54 360 | -181 % |
| **Sum driftsinntekter** | **9 659 708** | **9 208 000** | **-451 708** | **-5 %** |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Personalkostnader | -42 300 | -42 300 | 0 | 0 % |
| Styrehonorar | -300 000 | -300 000 | 0 | 0 % |
| Revisjonshonorar | -19 125 | -22 000 | -2 875 | 13 % |
| Forretningsførerhonorar | -308 285 | -315 000 | -6 715 | 2 % |
| Konsulenthonorar | -26 995 | -20 000 | 6 995 | -35 % |
| Drift og vedlikehold | -959 415 | -900 000 | 59 415 | -7 % |
| Forsikringer | -539 885 | -515 000 | 24 885 | -5 % |
| Kommunale avgifter | -1 971 196 | -1 688 000 | 283 196 | -17 % |
| Ladekostnader EL-bil | -58 588 | 0 | 58 588 | 100 % |
| Energi/fyring | -2 276 085 | -2 400 000 | -123 915 | 5 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -456 300 | -480 000 | -23 700 | 5 % |
| Andre driftskostnader | -998 182 | -1 262 500 | -264 318 | 21 % |
| **Sum driftskostnader** | **-7 956 358** | **-7 944 800** | **11 558** | **0 %** |
| **Driftsresultat** | **1 703 350** | **1 263 200** | **-440 150** | **-35 %** |
| **Finansinntekter/-kostnader** | | | | |
| Finansinntekter | 12 991 | 0 | -12 991 | 100 % |
| Finanskostnader | -368 987 | -369 000 | -13 | 0 % |
| **Res. finansinnt./-kostnader** | **-355 996** | **-369 000** | **-13 004** | **4 %** |
| **Årsresultat** | **1 347 354** | **894 200** | **-453 154** | **-51 %** |



**5919 - Eierseksjonssameiet Lille Bislett**

**RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024**

| Tekst | BO5919 | N15919 | N25919 | Sum |
|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | |
| INNKR. FELLESKOSTN. | 7 534 276 | 10 416 | 1 934 056 | 9 478 748 |
| LADEPUNKT | 96 600 | 0 | 0 | 96 600 |
| ANDRE INNTEKTER | 84 360 | 0 | 0 | 84 360 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **7 715 236** | **10 416** | **1 934 056** | **9 659 708** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | |
| PERSONALKOSTNADER | -30 985 | -330 | -10 985 | -42 300 |
| STYREHONORAR | -219 750 | -2 340 | -77 910 | -300 000 |
| REVISJONSHONORAR | -18 873 | -84 | -168 | -19 125 |
| FORR.FØRERHONORAR | -304 216 | -1 356 | -2 713 | -308 285 |
| KONSULENTHONORAR | -26 454 | -121 | -420 | -26 995 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -679 095 | -5 743 | -274 578 | -959 415 |
| FORSIKRINGER | -395 466 | -4 211 | -140 208 | -539 885 |
| KOMMUNALE AVGIFTER | -1 585 069 | 0 | -386 127 | -1 971 196 |
| LADEPUNKT | -58 588 | 0 | 0 | -58 588 |
| ENERGI / FYRING | -1 677 440 | -3 785 | -594 860 | -2 276 085 |
| KABEL- / TV-ANLEGG | -456 300 | 0 | 0 | -456 300 |
| ANDRE DRIFTSKOSTN. | -820 121 | -4 530 | -173 531 | -998 182 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | **-6 272 357** | **-22 500** | **-1 661 501** | **-7 956 358** |
| **DRIFTSRESULTAT:** | **1 442 879** | **-12 084** | **272 555** | **1 703 350** |
| **FINANSINNTEKT/KOSTNAD** | | | | |
| FINANSINNTEKTER | 12 991 | 0 | 0 | 12 991 |
| FINANSKOSTNADER | -302 700 | -1 933 | -64 355 | -368 987 |
| **RES. FINANSINNT/KOSTN.** | **-289 708** | **-1 933** | **-64 355** | **-355 996** |
| **RESULTAT** | **1 153 171** | **-14 017** | **208 200** | **1 347 354** |

**Revisoren AS**
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Eierseksjonssameiet Lille Bislett

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*
Vi har revidert Eierseksjonssameiet Lille Bislett sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.347.354. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

*Grunnlag for konklusjonen*
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

*Styrets ansvar for årsregnskapet*
Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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.

**Postboks 13**
**2010 Strømmen**
**Telefon: 419 288 71**
**Email: eskil@revisoren-as.no**
**Medlem av Den norske Revisorforening**





*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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 28. februar 2025,

Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25
**Selskapsnummer:** 5919 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT

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 fra ordinært årsmøte i Lille Bislett Eierseksjon Sameie**

---

Møtedato: 27.03.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Bislet stadion. Sofes gate 38, Svein Arne Hansen-rommet.

Til stede: 12 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt **14** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av *Kjetil Johanson*.

---

**Konstituering**

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   **Vedtak: Valgt**

2. **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**

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne.
   Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble foreslått; *Solveig Christiansen*

   **Vedtak: Valgt**

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

   **Vedtak: Godkjent**

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

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

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Godkjent**



6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 300 000**.

   **Vedtak: Enstemmig vedtatt**

7. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for **2** år, ble foreslått:
- Kjetil Johanson

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

A Som **2** styremedlemmer for **2** år, ble foreslått:
- Siver Zangana
- Tor Martin Hansen

**Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon**

C Som 4 varamedlem for 1 år, ble foreslått:
- Mari Bjørge
- Markus Gjessing
- Monica Skogen
- Morten Kielland Rygh

**Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon**

---

Møtet ble hevet kl.: 19.20. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/ — Møteleder & protokollfører
Solveig Christiansen /s/ — Protokollvitne

**Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

| | Navn | Adresse | Valgt for |
|---|---|---|---|
| Leder: | Kjetil Johanson | Vårveien 3 1809 Askim | 2025-2027 |
| Styremedlem: | Siver Zangana | Lille Bislett 8 | 2025-2027 |
| Styremedlem: | Tor Martin Hansen | Lille Bislett 2 | 2025-2027 |
| Styremedlem: | Ingrid Lill Høgtun | Lille Bislett 8 | 2024-2026 |
| Styremedlem: | Kjetil Holløkken | Lille Bislett 26 | 2024-2026 |

**VEDTEKTER**

**For**

**Lille Bislett Eierseksjon Sameie, org. nr. 992 709 537**

Vedtatt på stiftelsesmøte 06.08.2007. Sist endret og vedtatt på ordinært årsmøte **14.03.2019.**

**1 Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Lille Bislett eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.04.2008.

**1-2 Formål**

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 217 bnr. 509 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 224 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 224 er boligseksjoner. Seksjon nr. 225, 226 og 227 er næringsseksjoner. Adresse iht. adressevedtak fra Oslo kommune for næringsseksjon 226 og 227 er Dalsbergstien 19. Adresse for næringsseksjon 225 er Lille Bislett 28 og adresse for boligseksjonene er Lille Bislett 2-26.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler fremkommer av seksjoneringssøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

**2 Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

**3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

**3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

- Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på utvendige fasader og innvendige vegger. Eierne av næringsseksjonene er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slik skilt, herunder også søknad om offentlig godkjennelse. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og sameiermøte.

- Næringsseksjonene har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Hekker skal ikke være høyere enn 1,0 meter og skal ikke vokse ut på fellesområdet.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) For de seksjonene som har midlertidig enerett/bruksrett til å bruke bestemte deler av fellesarealene gjelder rettighetene i 30 år fra 01.01.2018, jfr. eierseksjonsloven § 67 siste ledd.

**3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**3-3 Kameraovervåkning av fellesareal**

Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

**4 Parkeringsplasser**

**4-1 Sameiets parkeringsplasser**

(1) Sameiet disponerer i alt 170 garasjeplasser i eiendommens 1. og 2. underetasje i henhold til offentlig parkeringsnorm gitt på seksjoneringstidspunktet. Eksklusiv bruksrett til garasjeplassene tilligger ulike seksjonseiere i henhold til fordelingsliste, opprinnelige kjøpekontrakter og etterfølgende avhendelser. Eierseksjonssameiets forretningsfører fører og oppdaterer register over hvilke seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til de respektive garasjeplassene.

(2) Retten til bruk av garasjeplasser og eventuell senere transport av bruksrett for plassene skal primært skje internt i sameiet mellom seksjonseierne, dog slik at bruksretten til de garasjeplasser som er tillagt næringsseksjon nr. 227 kan overdras fritt til utenforstående.

(3) Garasjeplassene tilknyttet boligseksjonene skal leies ut til øvrige seksjonseierne på markedsmessige vilkår. Midlertidig videreutleie til utenforstående av bruksrett til parkeringsplass tilhørende boligseksjonene kan bare etableres med andre enn seksjonseiere innenfor den enkelte seksjonseiers eierperiode.

(4) Bruksretten kan bare disponeres, herunder fremleies, av sameieren i hans eiertid. Eventuell avhendelse av bruksrett til p-plass er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra boligsameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører. Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasjeplass kan bare endres etter tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

(5) Seksjon nr. 227 (Butikken) har evigvarende rett til permanent plassering av tørrkjøler i atriet som vist på vedheftede tegning, som inngår som en del av vedtektene.

**4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

**4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

**5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

**6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

**6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av sameiets felles forpliktelser.

**6-3 Kostnadsfordeling**

(1) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i **punkt (2) t.o.m. (6)** nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

**(2) Eiere av næringsseksjon 225 og 227 skal dekke følgende kostnadselementer:**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder lasteramper med tilhørende bukseringsareal og inngangspartier med tilhørende dører
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen
- Kostnader tilknyttet innvendig gårdsrom skal fordeles med 70% på boligseksjonene og 30% på næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

**(3) Eiere av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder inngangsdører
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger i boligdelen
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen
- Vedlikehold og drift av heiser i boligdelen
- Vedlikehold av alle felles takterrasser
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

**(4) Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:**

- Byggforsikring
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer skal fordeles med 70 % på næringsseksjonene og 30% på boligseksjonene
- Kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av nedgravet fordrøyningsbasseng
- Kostnader tilknyttet innvendig gårdsrom skal fordeles med 70 % på boligseksjonene og 30 % på næringsseksjonene
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i punkt (2) og (3), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr, samt inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Nevnte vedlikehold skal fordeles med hhv. 70% på bolig og 30% på næringsseksjonene.

**(5) Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne:**

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.

**(6) Eier av næringsseksjon 226 skal dekke følgende kostnadselementer:**

Seksjon 226 skal belastes med andel av fellesutgifter som følge av bruken av seksjonen som lagerplass/garasjeplass:

- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen
- Vedlikehold og driftskostnader i næringsdelen som snr 226 har fordel av

Utgifter til drift og vedlikehold av rullebånd skal i sin helhet påhvile eier av næringsseksjon 227.

Utgifter til drift og vedlikehold av frittstående tørrkjøler i atrium skal i sin helhet påhvile eier av næringsseksjon 227.

Uteareal for barnehave er tilleggsareal for snr 225, og alt vedlikehold påhviler seksjonseier.

Utgifter til drift og vedlikehold av felles parkeringsplasser i underetasje 1 og 2 med tilhørende adkomst, nedkjøring, herunder også port, belysning, renhold og skadedyrsbekjempelse, skal i sin helhet fordeles på de seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene, med lik del på hver. Det skal betales et månedlig a kontobeløp som fastsettes av styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

**6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

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

**6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

**7 Mislighold**

**7-1 Mislighold**

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

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**7-3 Pålegg om fravikelse av seksjonen (utkastelse)**

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

**7-4 Erstatning**

Bestemmelsene nedenfor gjelder uansett om skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av andre i seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

**8. Styret og dets vedtak**

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 Styrets oppgaver**

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

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-5 Inhabilitet**

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

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

**9. Årsmøtet**

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjonseiere. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstemming med en stemme pr. seksjon.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

**10-1 Forretningsfører**

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

**10-2 Regnskap og revisjon**

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

**10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skaden er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt.

**11 Diverse opplysninger**

**11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**11-2 Endringer i vedtektene**

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

**Punkt 3-1 vedr. næringsseksjonene (kulepunkt 2 og 3), Punkt 4-1 om sameiets parkeringsplasser, og Punkt 6-3 om kostnadsfordeling kan kun endres ved enstemmighet.**

**11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

**Vedlegg:**

| Seksjon nr | Formål | Brøk teller | Bod nr |
|---|---|---|---|
| 1 | Bolig | 39 | 1 |
| 2 | Bolig | 50 | 2 |
| 3 | Bolig | 56 | 3 |
| 4 | Bolig | 54 | 4 |
| 5 | Bolig | 54 | 5 |
| 6 | Bolig | 54 | 6 |
| 7 | Bolig | 48 | 7 |
| 8 | Bolig | 48 | 8 |
| 9 | Bolig | 54 | 9 |
| 10 | Bolig | 54 | 10 |
| 11 | Bolig | 79 | 11 |
| 12 | Bolig | 76 | 12 |
| 13 | Bolig | 23 | 13 |
| 14 | Bolig | 39 | 14 |
| 15 | Bolig | 50 | 15 |
| 16 | Bolig | 56 | 16 |
| 17 | Bolig | 54 | 17 |
| 18 | Bolig | 54 | 18 |
| 19 | Bolig | 54 | 19 |
| 20 | Bolig | 48 | 20 |
| 21 | Bolig | 23 | 21 |
| 22 | Bolig | 48 | 22 |
| 23 | Bolig | 54 | 23 |
| 24 | Bolig | 54 | 24 |
| 25 | Bolig | 79 | 25 |
| 26 | Bolig | 76 | 26 |
| 27 | Bolig | 23 | 27 |
| 28 | Bolig | 39 | 28 |
| 29 | Bolig | 50 | 29 |
| 30 | Bolig | 56 | 30 |
| 31 | Bolig | 54 | 31 |
| 32 | Bolig | 54 | 32 |
| 33 | Bolig | 54 | 33 |
| 34 | Bolig | 48 | 34 |
| 35 | Bolig | 23 | 35 |
| 36 | Bolig | 48 | 36 |
| 37 | Bolig | 54 | 37 |
| 38 | Bolig | 54 | 38 |
| 39 | Bolig | 79 | 39 |
| 40 | Bolig | 76 | 40 |
| 41 | Bolig | 23 | 41 |
| 42 | Bolig | 39 | 42 |
| 43 | Bolig | 50 | 43 |
| 44 | Bolig | 56 | 44 |
| 45 | Bolig | 54 | 45 |

| Seksjon nr | Formål | Brøk teller | Bod nr |
|---|---|---|---|
| 46 | Bolig | 54 | 46 |
| 47 | Bolig | 54 | 47 |
| 48 | Bolig | 48 | 48 |
| 49 | Bolig | 23 | 49 |
| 50 | Bolig | 48 | 50 |
| 51 | Bolig | 54 | 51 |
| 52 | Bolig | 54 | 52 |
| 53 | Bolig | 79 | 53 |
| 54 | Bolig | 76 | 54 |
| 55 | Bolig | 105 | 55 |
| 56 | Bolig | 63 | 56 |
| 57 | Bolig | 83 | 57 |
| 58 | Bolig | 84 | 58 |
| 59 | Bolig | 47 | 59 |
| 60 | Bolig | 85 | 60 |
| 61 | Bolig | 53 | 61 |
| 62 | Bolig | 52 | 62 |
| 63 | Bolig | 52 | 63 |
| 64 | Bolig | 52 | 64 |
| 65 | Bolig | 53 | 65 |
| 66 | Bolig | 55 | 66 |
| 67 | Bolig | 33 | 67 |
| 68 | Bolig | 47 | 68 |
| 69 | Bolig | 47 | 69 |
| 70 | Bolig | 52 | 70 |
| 71 | Bolig | 33 | 71 |
| 72 | Bolig | 55 | 72 |
| 73 | Bolig | 43 | 73 |
| 74 | Bolig | 22 | 74 |
| 75 | Bolig | 42 | 75 |
| 76 | Bolig | 48 | 76 |
| 77 | Bolig | 42 | 77 |
| 78 | Bolig | 22 | 78 |
| 79 | Bolig | 43 | 79 |
| 80 | Bolig | 55 | 80 |
| 81 | Bolig | 47 | 81 |
| 82 | Bolig | 47 | 82 |
| 83 | Bolig | 47 | 83 |
| 84 | Bolig | 52 | 84 |
| 85 | Bolig | 47 | 85 |
| 86 | Bolig | 55 | 86 |
| 87 | Bolig | 43 | 87 |
| 88 | Bolig | 22 | 88 |
| 89 | Bolig | 42 | 89 |
| 90 | Bolig | 48 | 90 |

| Seksjon nr | Formål | Brøk teller | Bod nr |
|---|---|---|---|
| 91 | Bolig | 42 | 91 |
| 92 | Bolig | 22 | 92 |
| 93 | Bolig | 43 | 93 |
| 94 | Bolig | 55 | 94 |
| 95 | Bolig | 47 | 95 |
| 96 | Bolig | 47 | 96 |
| 97 | Bolig | 47 | 97 |
| 98 | Bolig | 52 | 98 |
| 99 | Bolig | 47 | 99 |
| 100 | Bolig | 55 | 100 |
| 101 | Bolig | 43 | 101 |
| 102 | Bolig | 22 | 102 |
| 103 | Bolig | 42 | 103 |
| 104 | Bolig | 48 | 104 |
| 105 | Bolig | 42 | 105 |
| 106 | Bolig | 22 | 106 |
| 107 | Bolig | 43 | 107 |
| 108 | Bolig | 55 | 108 |
| 109 | Bolig | 47 | 109 |
| 110 | Bolig | 47 | 110 |
| 111 | Bolig | 47 | 111 |
| 112 | Bolig | 53 | 112 |
| 113 | Bolig | 47 | 113 |
| 114 | Bolig | 55 | 114 |
| 115 | Bolig | 43 | 115 |
| 116 | Bolig | 22 | 116 |
| 117 | Bolig | 42 | 117 |
| 118 | Bolig | 48 | 118 |
| 119 | Bolig | 42 | 119 |
| 120 | Bolig | 22 | 120 |
| 121 | Bolig | 43 | 121 |
| 122 | Bolig | 55 | 122 |
| 123 | Bolig | 47 | 123 |
| 124 | Bolig | 47 | 124 |
| 125 | Bolig | 47 | 125 |
| 126 | Bolig | 52 | 126 |
| 127 | Bolig | 47 | 127 |
| 128 | Bolig | 55 | 128 |
| 129 | Bolig | 43 | 129 |
| 130 | Bolig | 22 | 130 |
| 131 | Bolig | 42 | 131 |
| 132 | Bolig | 48 | 132 |
| 133 | Bolig | 42 | 133 |
| 134 | Bolig | 22 | 134 |
| 135 | Bolig | 43 | 135 |

| Seksjon nr | Formål | Brøk teller | Bod nr |
|---|---|---|---|
| **136** | **Bolig** | **107** | **136/228** |
| 137 | Bolig | 61 | 137 |
| 138 | Bolig | 76 | 138 |
| 139 | Bolig | 99 | 139 |
| 140 | Bolig | 79 | 140 |
| 141 | Bolig | 36 | 141 |
| 142 | Bolig | 34 | 142 |
| 143 | Bolig | 65 | 143 |
| 144 | Bolig | 61 | 144 |
| 145 | Bolig | 24 | 145 |
| 146 | Bolig | 34 | 146 |
| 147 | Bolig | 29 | 147 |
| 148 | Bolig | 24 | 148 |
| 149 | Bolig | 29 | 149 |
| 150 | Bolig | 50 | 150 |
| 151 | Bolig | 33 | 151 |
| 152 | Bolig | 47 | 152 |
| 153 | Bolig | 33 | 153 |
| 154 | Bolig | 47 | 154 |
| 155 | Bolig | 56 | 155 |
| 156 | Bolig | 52 | 156 |
| 157 | Bolig | 29 | 157 |
| 158 | Bolig | 29 | 158 |
| 159 | Bolig | 24 | 159 |
| 160 | Bolig | 34 | 160 |
| 161 | Bolig | 29 | 161 |
| 162 | Bolig | 24 | 162 |
| 163 | Bolig | 29 | 163 |
| 164 | Bolig | 50 | 164 |
| 165 | Bolig | 59 | 165 |
| 166 | Bolig | 47 | 166 |
| 167 | Bolig | 47 | 167 |
| 168 | Bolig | 47 | 168 |
| 169 | Bolig | 47 | 169 |
| 170 | Bolig | 47 | 170 |
| 171 | Bolig | 56 | 171 |
| 172 | Bolig | 52 | 172 |
| 173 | Bolig | 29 | 173 |
| 174 | Bolig | 29 | 174 |
| 175 | Bolig | 24 | 175 |
| 176 | Bolig | 34 | 176 |
| 177 | Bolig | 29 | 177 |
| 178 | Bolig | 24 | 178 |
| 179 | Bolig | 29 | 179 |
| 180 | Bolig | 50 | 180 |

| Seksjon nr | Formål | Brøk teller | Bod nr |
|---|---|---|---|
| 181 | Bolig | 59 | 181 |
| 182 | Bolig | 47 | 182 |
| 183 | Bolig | 47 | 183 |
| 184 | Bolig | 47 | 184 |
| 185 | Bolig | 47 | 185 |
| 186 | Bolig | 47 | 186 |
| 187 | Bolig | 56 | 187 |
| 188 | Bolig | 52 | 188 |
| 189 | Bolig | 29 | 189 |
| 190 | Bolig | 29 | 190 |
| 191 | Bolig | 24 | 191 |
| 192 | Bolig | 34 | 192 |
| 193 | Bolig | 29 | 193 |
| 194 | Bolig | 24 | 194 |
| 195 | Bolig | 29 | 195 |
| 196 | Bolig | 50 | 196 |
| 197 | Bolig | 59 | 197 |
| 198 | Bolig | 47 | 198 |
| 199 | Bolig | 47 | 199 |
| 200 | Bolig | 47 | 200 |
| 201 | Bolig | 47 | 201 |
| 202 | Bolig | 47 | 202 |
| 203 | Bolig | 56 | 203 |
| 204 | Bolig | 52 | 204 |
| 205 | Bolig | 29 | 205 |
| 206 | Bolig | 29 | 206 |
| 207 | Bolig | 24 | 207 |
| 208 | Bolig | 34 | 208 |
| 209 | Bolig | 29 | 209 |
| 210 | Bolig | 24 | 210 |

| Seksjon nr | Formål | Brøk teller | Bod nr |
|---|---|---|---|
| 211 | Bolig | 29 | 211 |
| 212 | Bolig | 50 | 212 |
| 213 | Bolig | 59 | 213 |
| 214 | Bolig | 47 | 214 |
| 215 | Bolig | 47 | 215 |
| 216 | Bolig | 47 | 216 |
| 217 | Bolig | 47 | 217 |
| 218 | Bolig | 47 | 218 |
| 219 | Bolig | 56 | 219 |
| 220 | Bolig | 119 | 220 |
| 221 | Bolig | 87 | 221 |
| 222 | Bolig | 103 | 222 |
| 223 | Bolig | 46 | 223 |
| 224 | Bolig | 46 | 224 |
| 225 | Næring | 452 | |
| 226 | Næring | 113 | |
| 227 | Næring | 3302 | |

**NB! Dette vedlegget vedrørende oppstilling av seksjonene blir erstattet av det originale oppsettet fra seksjoneringsbegjæringen.**



## HUSORDENSREGLER FOR LILLE BISLETT EIERSEKSJONSSAMEIE

**Vedtatt på ordinært sameiermøte 2. april 2008.**

### 1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Lille Bislett Eierseksjonssameie utarbeidet følgende ordensregler.

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

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

1.3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

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

### 2. FELLESAREAL

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdører, porter til garasjeanlegget, porter til gårdstun og søppelrom).

2.2. Det er forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdstunet og foran hovedinngangene.

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

2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene eller kastes i papircontainer i søppelrommet.

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

2.6. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

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

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

**3. BALKONGER OG MARKTERRASSER**

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

3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger og terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Tepper skal ristes nede på gårdstunet.

3.3. Det er tillatt å grille på terrasser og balkonger med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.

3.4. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder.

3.5. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

**4. RO OG ORDEN**

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

4.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

4.3. Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.

4.4. Av hensyn til trappevask og generell ankomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

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

4.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

**5. SKILT OG OPPSLAG**

5.1. Navneskilt på inngangsdør og ringetablå skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Navn på postkasser skal festes på tiltenkt sted.

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

**6. ANTENNE**



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

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

**7. SØPPEL**

7.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containere merket med "Restavfall" i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

7.2. Papiravfall: Papp/papiravfall skal kastes i containere merket med "Papir/papp" i søppelrommet.

7.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

**8. BOD**

8.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

8.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

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

**9. SYKLER**

9.1. Sykler skal plasseres i sykkelboden i U2. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jf. Punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper o.l. på sameiets fellesarealer, vil bli fjernet.

**10. GARASJE OG PARKERING**

10.1. Det er kun tillatt med parkering i garasjeanlegget for de med anvist plass.

10.2. Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel.

**11. TRYGGHET**

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

11.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeportene, portene til gårdstunet eller via inngangsdørene.

**12. MELDEPLIKT**

12.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

**13. ENDRINGER**

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

**14. SANKSJONER**

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
LILLE BISLETT 2

Dato: 13.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517012
1599

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 509

Vi viser til bestilling av 20250813 for LILLE BISLETT 2.

**GNR. 217 BNR. 509**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.06.1988.

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

**5011 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

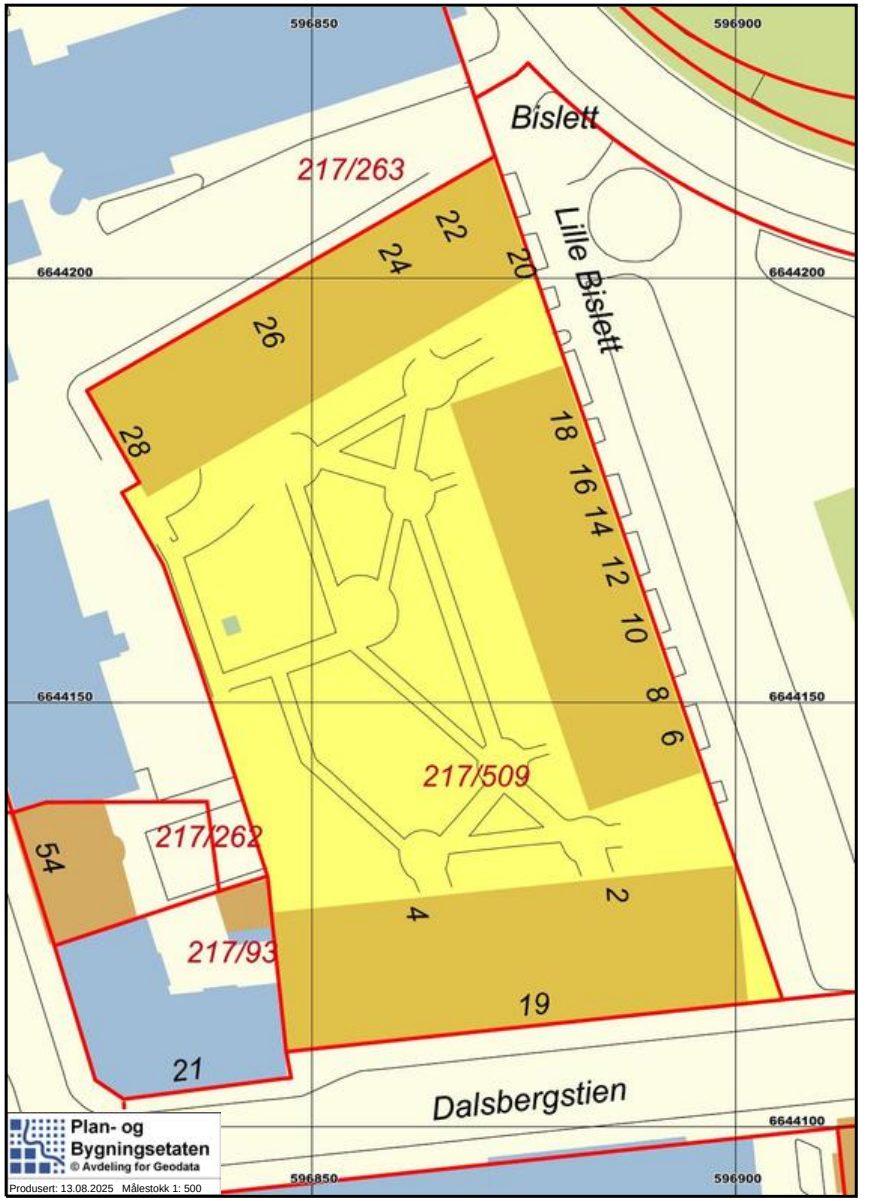
Kristin Tveit
Enhetsleder

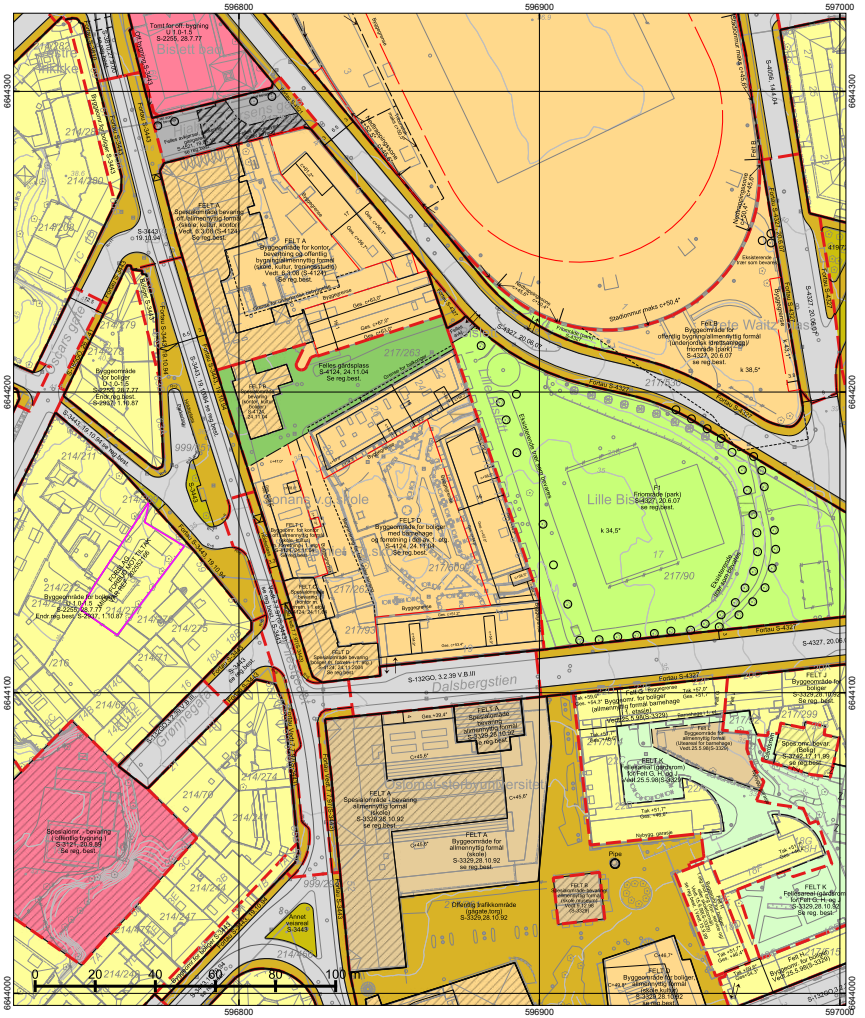
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2025
Bruker: noas
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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 329973/ 86517012
Deres ref.: 202450
Adresse: LILLE BISLETT 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/509

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

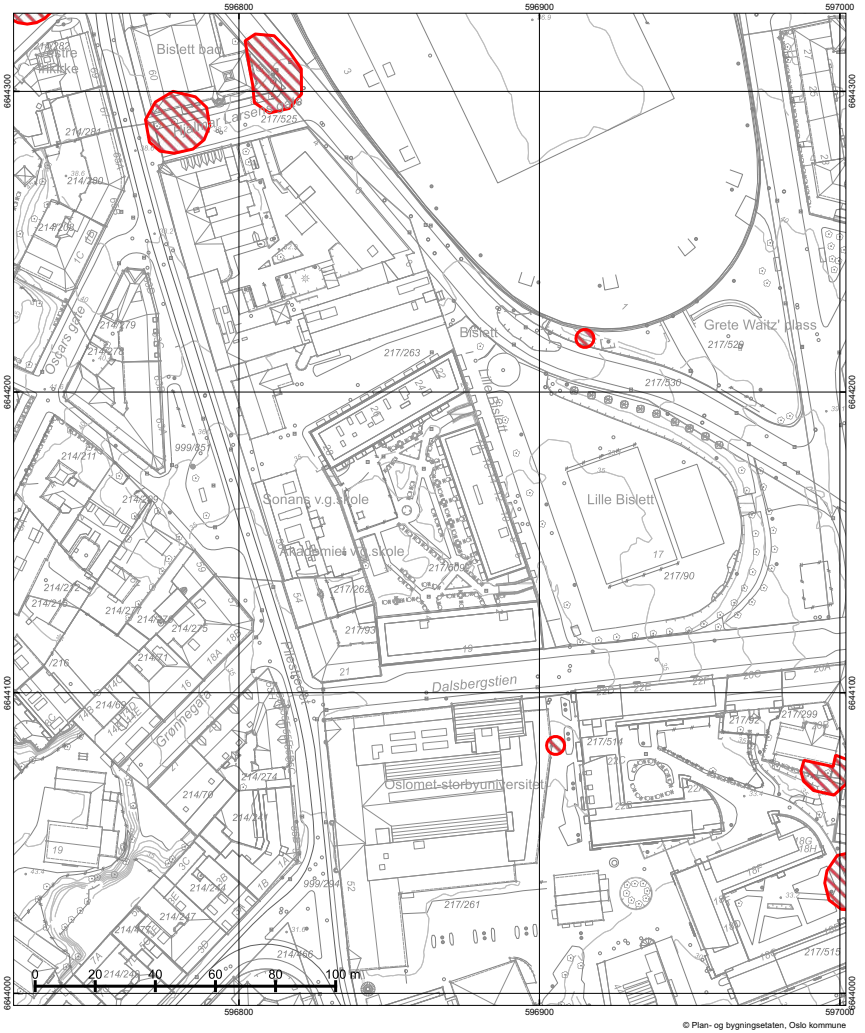
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring
- O — Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

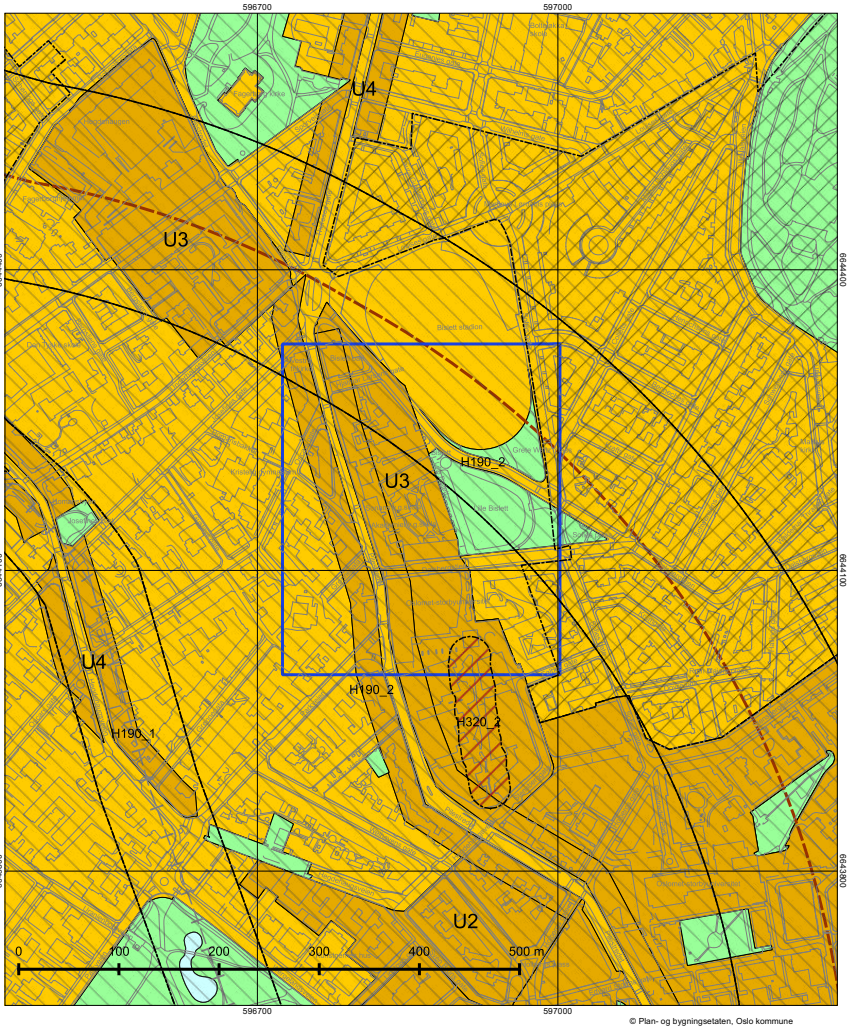
Dato: 14.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 329973/ 86517012
Deres ref.: 202450
Adresse: LILLE BISLETT 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/509

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: 14.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329973/86517012
Deres ref.: 202450

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4327

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser alternativ 2B2 for Bislettgata - Lille Bislett.

**Vedtaksdato:** 20.06.2007

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200409308

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200409308

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISLETTGATA – LILLE BISLETT**

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket RAP-200409308-2B-2 og datert 10.05.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
byggeområde: - boliger
byggeområde / friområde: - offentlig bygning / allmennyttig formål (underjordisk idrettsanlegg) / (park) (felt B)
byggeområde / offentlig trafikkområde: - offentlig bygning / allmennyttig formål (underjordisk idrettsanlegg) / (vei)
- fortau
offentlig trafikkområder: - vei
- fortau
friområde: - park
fellesområde - felles avkjørsel

§ 3. Byggeområde for bolig
Reguleringsbestemmelsene for tilliggende byggeområde gjøres gjeldende.

§ 4. Byggeområde/friområde - offentlig bygning / allmennyttig formål (underjordisk idrettsanlegg) / (park) (Felt B)
Innenfor området tillates det etablert idrettsanlegg under terreng. Over terreng tillates oppført bygning for inngang til idrettsanlegget og tilhørende ventilasjonsanlegg. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 3700 $m^2$, hvorav 150 $m^2$ tillates over terreng.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt tillates bebyggelsen oppført i formålsgrensen.

På takplanet av idrettsanlegget skal det opparbeides bymessig parkareal for opphold. Området skal utformes og opparbeides som et helhetlig plassrom. Takplanet skal tilpasses eksisterende høyder i Sofies gate og planlagte høyder i Bislettgata og være forplass til stadionet.

Det tillates unntaksvis oppstilling av TV- og arrangementsbusser innenfor området.

Det tillates kjøring til driftsatkomst for stadionet over området som vist med piler på plankartet.

§ 5. Byggeområde / offentlig trafikkområde - offentlig bygning / allmennyttig formål (underjordisk idrettsanlegg) / (vei), fortau.
Innenfor området tillates det etablert idrettsanlegg under terreng.

§ 6. Friområde (park)
Friområde F1 (Lille Bislett og Sofies plass)
Området skal opparbeides parkmessig med beplantning, areal for lek (lekeplass og ball-løkke) og areal for opphold. Vann som miljøskapende element kan benyttes i friområdet. Langs Langaardkvartalet, fra Dalsbergstien til møtet med fortauet langs Bislettgata, skal det opparbeides areal for gående og syklende. Nedlagt del av Sofies gate skal markeres med eget belegg som er egnet for gående og syklende.
Det tillates nødvendig kjøring til boligbygg i Langaardkvartalet, Felt D, over friområdet.
Det tillates unntaksvis oppstilling av TV- og arrangementsbusser innenfor området.

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

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

§ 9. Parkering
I tilknytning til stadionet skal det avsettes minimum 150 sykkelparkeringsplasser.

§ 10. Vegetasjon
Det skal som et minimum være samme antall trær innenfor planområdet som i dagens situasjon etter at området er ferdig opparbeidet. Trær som skal bevares er avmerket på plankartet. Under anleggsperioden skal det sikres at trærne får tilstrekkelige vekstforutsetninger. Sikringstiltakene skal forelegges Friluftsetaten for uttalelse før igangsetting. Trær som må fjernes på grunn av gateomlegging skal omplasseres eller erstattes med nye trær annet sted innenfor planområdet.

§ 11. Opparbeidelsesplan
Ved søknad om opparbeiding av friområdene skal det foreligge en detaljert plan som viser terreng med eksisterende og nye kotehøyder, type dekker (belegningsstein, grusarealer etc.), sykkelparkering, gang-/sykkelvei over F1, utrustning og møblering av friområdene, gangareal med trapper og ramper, oppholds- og lekeareal, beplantning, eksisterende og nye trær, belysning, støttemurer ol. I tillegg skal det foreligge en beskrivelse av planen. Beskrivelsen skal redegjøre for materialbruk og belysningsprinsipper for områdene.

Opparbeidelsesplanen skal forelegges Friluftsetaten og Bydel St. Hanshaugen for uttalelse og skal godkjennes av bygningsmyndighetene før det gis tillatelse til opparbeiding av friområdene.

§ 12. Støy
Bygninger der døgnekvivalent støynivå fra trafikk øker med mer enn 3dB på grunn av trafikkomlegging, må støybeskyttes slik at det oppnås tilfredsstillende innendørs støynivå iht. grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter nåværende skriv. Det skal foretas detaljerte støyberegninger for utendørs og innendørs lydnivå i nå og etter situasjon, dagens situasjon kan dokumenteres med målinger. Dokumentasjonen skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for veitiltaket. Eventuelle støytiltak på eksisterende bebyggelse skal være gjennomført senest 1 år etter trafikkomleggingen.

§ 13. Krav til nærmere undersøkelser og overvåking
I tilknytning til reguleringsplan S-4056 er det utarbeidet konsekvensutredning for planområdet med krav om oppfølgingsprogram som skal følges.

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

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

§ 14. Rekkefølgebestemmelser
Friområder og offentlige trafikkområder skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for Bislett stadion.



Oslo

# S-4124

Pilestredet 56 m.fl. Byggeområde for kontor og offentlig/ allmennyttig formål - Bolig med forretning - Barnehage m.m.

**Vedtaksdato:** 24.11.2004
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199606008
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** V060308, 199606008

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

***Se Vedt. 06.03.2008 – V060308.doc., Mindre vesentlig reguleringsendring av Pilestredet 56 mfl.***

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PILESTREDET 56 MFL.**

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr.: IEP 01006, datert 14.02.2001 og revidert 08.03.2004.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

byggeområder: - kontor og offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur) (felt A)
- kontor og offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur) med forretning i 1. etasje) (felt C)
- boliger med forretning i del av 1. etasje (felt D)
- barnehage (felt D)

spesialområder: - bevaring – offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur, kontor) (del av felt A)
- bevaring (kontor, kultur, boliger) (felt B)
- bevaring (kontor med forretning i 1. etasje) (del av felt C)
- bevaring (boliger med forretning i 1. etasje) (del av felt D

fellesområde: - felles gårdsplass

§ 3. Felt A

Byggeområde for kontor og offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur)
Bebyggelsen mot Bislettgata kan oppføres med 5 etasjer, ges. kote 56,1 + inntrukket 6. etasje, ges. kote 59,7. Bebyggelsen mot syd kan oppføres med 7 etasjer, ges. kote 63,0.
Det tillates takoppbygg med maksimum avgrensing og høyder som vist på reguleringskartet.

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk, og bebyggelsen skal gis et variert fasadeuttrykk både mot gate og gårdsrom.

Spesialområde bevaring - offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur, kontor)
Bebyggelse innenfor spesialområde bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige eksteriøret. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner. Ved plassering, høyder, form og fasader skal bebyggelsen tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

§ 4. Felt B

Spesialområde bevaring (kontor, kultur, boliger)
Bebyggelsen tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige eksteriøret. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Det kan tillates et tilbygg i syd i form av en innbygget broforbindelse i en etasje til felt C dersom forbindelsen er hevet minimum 3,6 m over bakken.

Felt B skal ha parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg på felt D.

§ 5. Felt C

Byggeområde for kontor og offentlig / allmennyttig formål (skole, kultur) med forretning i 1. etasje.
Innenfor eiendommen Pilestredet 56 kan bebyggelsen oppføres med 5 etasjer, ges. kote 50,5 + inntrukket 6. etasje, ges. kote 54,0. 6. etasje skal være inntrukket minimum 3,5 m i forhold til 5. etasje mot Pilestredet.
Det tillates takoppbygg med maksimum avgrensning og høyder som vist på reguleringskartet.
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk, og bebyggelsen skal gis et variert fasadeuttrykk både mot gate og gårdsrom.
Det kan innredes forretninger i 1. etasje. Utelagring tillates ikke.





Felt C skal ha parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg på felt D.
Spesialområde bevaring (kontor med forretning i 1. etasje)
Bebyggelsen tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige eksteriøret. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 6. Felt D

Byggeområde for boliger med forretning i del av 1. etasje. Det skal innpasses en barnehage i feltet.
Bebyggelsen langs Dalsbergstien kan oppføres med 5 etasjer, ges. kote 51,2 + inntrukket 6. etasje, ges. kote 53,4.
Bebyggelsen mot Lille Bislett kan oppføres med 6 etasjer, ges. kote 54,3, + inntrukket 7. etasje, ges. kote 57,0
Bebyggelsen mot fellesområdet i nord kan oppføres med 6 etasjer, ges. kote 54,3 + inntrukket 7. etasje, ges. kote 57,0.
Mot nord tillates oppført enkeltbalkonger ut over byggegrense med maksimum dybde 1,5 m fra og med 2. etasje til og med 5. etasje.
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk, og bebyggelsen skal gis et variert fasadeuttrykk både mot gate og gårdsrom.
Det skal legges spesiell vekt på sammenføyningen av ny og gammel bebyggelse ved fasadeforskyvningen mot Dalsbergstien.
Det tillates takoppbygg med maksimum avgrensning og høyde som vist på reguleringskartet.
Det kan innredes forretninger i 1. etasje mot Dalsbergstien og i del av 1. etasje mot Lille Bislett.
Boligene skal ha uteareal i gårdsrom med en størrelse som er minimum 25 % av boligens bruksareal. Til uteareal er også medregnet balkonger og terrasser med solforhold som gjør dem egnet for opphold.
Det skal innpasses en barnehage med bruttoareal på ca. 325 $m^2$ i nordre blokk. Utearealet legges til felt D og begrenses oppad til 325 $m^2$.

Spesialområde bevaring (boliger med forretning i 1. etasje)
Bebyggelsen tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige eksteriøret. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 7. Fellesområde

Felles gårdsplass
Området mellom Lille Bislett og Pilestredet skal fungere som atkomstsone og oppholdsareal med beplantning for feltene A, B, C og D. Det tillates kjøring på den østre del av området i forbindelse med atkomst til parkeringskjellerne.
Eksisterende trær skal søkes bevart. Trær som eventuelt må fjernes på grunn av skade skal erstattes av nye trær.

§ 8. Parkering

Det skal anlegges underjordisk parkeringsanlegg etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Felt A skal ha underjordisk parkeringsanlegg på egen grunn. Det underjordiske parkeringsanlegget på felt D skal betjene feltene B, C og D.
Atkomst til parkering og varelevering skal skje fra Dalsbergstien og fra felles avkjørsel fra Bislettgata.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres bevegelseshemmede.
Det skal legges til rette for sykkelparkering.

§ 9. Støy og luftforurensning

Boliger, undervisningslokaler og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vei-trafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
- innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller eventuelle senere retningslinjer
- støynivå fra veitrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig

- det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles
- for å unngå påvirkning av bilgasser innendørs, tillates ikke friskluftinntak til bygningens ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater
- for utendørs luftforurensning forutsettes at rundskrivets laveste grenseverdi for oppholdsområder tilfredsstilles
- nødvendige miljøtiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 27 NOV. 2008

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-82<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | PILESTREDET 56 | Eiendom: | 217/263/0/0 |
| Tiltakshaver: | Olav Thon Eiendomsselskap ASA v/ Espen Strand | Adresse: | Stenersgata 2, 0184 OSLO |
| Søker: | Veidekke Entreprenør AS | Adresse: | Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# FERDIGATTEST - PILESTREDET 56

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

**Kopi til:** Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

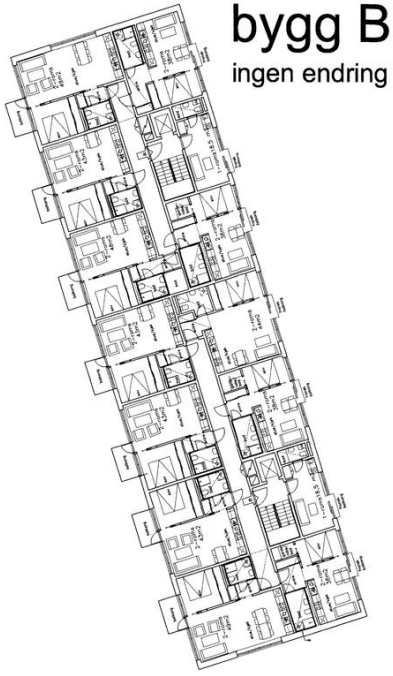
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

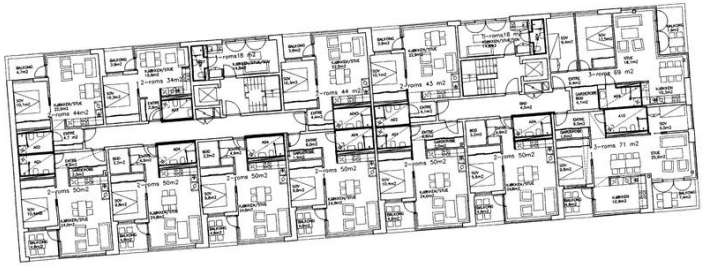
bygg C



bygg B
ingen endring



bygg A
ingen endring



VEDLEGG E-05

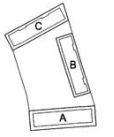
A20-4

VEDLEGG-E05
Endring av rammetillatelse
27.01.06

| REV. | DATO | BESKRIVELSE | SIGN. | KONT. |
|---|---|---|---|---|

FASE : Detaljprosjekt

LOKALISERINGSFIGUR:




TOTALENTREPRENØR: Veidekke Entreprenør AS tlf. 21055000

TILTAKSHAVER: Olav Thon Eiendomsselskap ASA tlf. 23080000

Prosj.nr. : 241601 | Sign : hb | Fil : P:\

Lille Bislett
G.nr. / B.nr. 217/263 m.fl.
PROSJ. ADR. : Prinsensgate 56, 0157 Oslo

INNHOLD:
Bygg A B C
Plan 4 ABC og 6 BC

DATO : 03.01.06 | M/L 1:200 A1 (1:400 A3)

Dyrvik Arkitekter AS
Mariboesgate 39 0175 OSLO
Tlf : 22 99 91 00 Fax: 22 99 91 01

TEGN. : A20-4 | REV.:

# Lille Bislett 2

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>366 elever, 19 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| **Ila skole (1-7 kl.)**<br>550 elever, 28 klasser | 13 min<br>1 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>812 elever, 47 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>412 elever, 30 klasser | 3 min<br>0.3 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 24 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| **Akademiet videregående skole O...**<br>450 elever | 2 min<br>0.1 km |
| **Heltberg Bislett** | 3 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Lille bislett | 2 min |
| Mauritz hansens gt. ballbane | 3 min |
| SATS Bislett | 3 min |
| EVO Oscarsgate | 5 min |

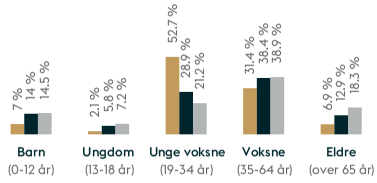
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Dalsbergstien**<br>Linje FB5A, FB5B, 19N | 2 min<br>0.1 km |
| **Dalsbergstien**<br>Linje 17, 18 | 2 min<br>0.1 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 14 min<br>1.1 km |
| **Nationaltheatret**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 14 min<br>1.1 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.1 km |

## Barnehager

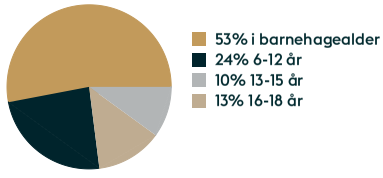
| | |
|---|---|
| **Lille Bislett SiO (0-5 år)**<br>57 barn | 1 min<br>0.1 km |
| **Langaard barnehage (1-5 år)**<br>48 barn | 2 min<br>0.2 km |
| **Bislettbekken SiO (0-2 år)**<br>21 barn | 3 min<br>0.2 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: St.Hanshaugen | 1 704 | 1 207 |
| Kommune: Oslo | 699 827 | 358 376 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



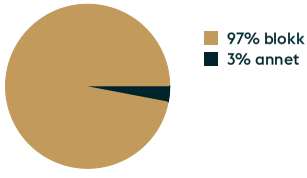

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Coop Mega Bislett | 0 min |
| Bunnpris Bislett | 3 min |

## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 15% | 33% |
| Ikke gift | 77% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

## Boligmasse







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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Nydalen

**Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/nydalen**

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.

**481 00 222**

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: 20-0265/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Lille Bislett 2 0170 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 217, bnr 509, snr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## 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