NORDVIK

Lille Bislett 8

1 soverom | 43 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lille Bislett 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
61	Vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 2-roms | Solrik balkong | Heis | Felles takterrasse | VV og fyring inkl.| Garasjeplass

Prisantydning	**6 290 000,-**
Omkostninger	**158 760,-**
Totalpris	**6 465 870,-**
Fellesgjeld	**17 110,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 785,-**
BRA-i	**43 m²**
Soverom	**1 soverom**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eierseksjon**

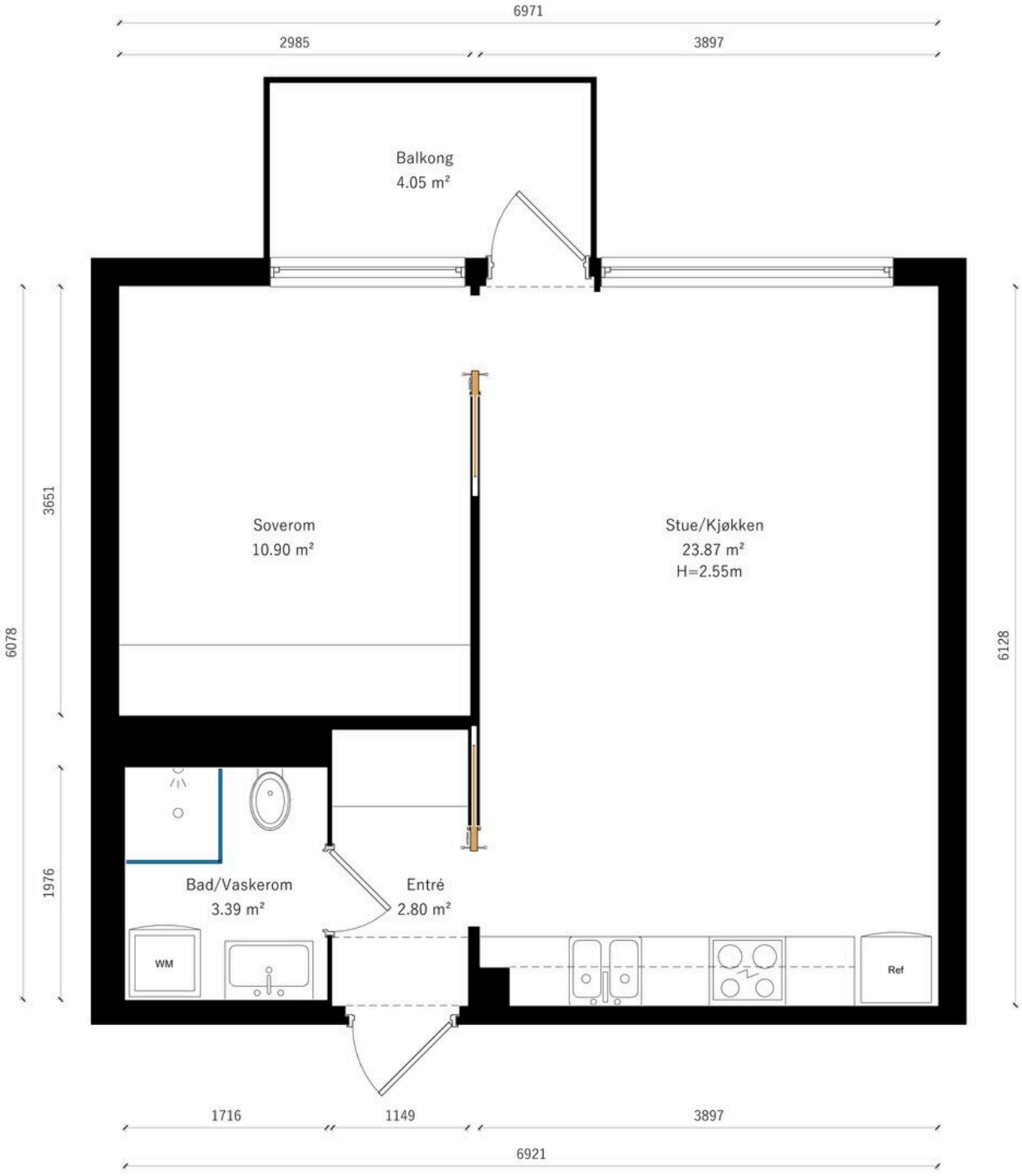
Kort fortalt

Velkommen til Lille Bislett 8 - en lys og moderne eierseksjon fra 2007, med attraktiv beliggenhet på Bislett. Leiligheten ligger høyt og fritt i 4. etasje og har store vindusflater, god romfølelse og arealeffektiv planløsning. Det er heisadkomst til etasjen. Sameiet har en hyggelig, opparbeidet indre gård med lekeplass, samt en felles takterrasse m/sittegruppe og utsikt. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til alt.

Kort om eiendommen:
Balkong på 4 m²
Bod på 6 m²
Store vindusflater med gode lysforhold
Heis
Felles takterrasse.
Pene, frodig og "lukket bakhage"
Felles sykkelbod
Veldrevet sameie med vaktmester, vask og gartner
Lave felleskostnader med m/VV, oppvarming og fiber internett inkl.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm



©2026 Alle rettigheter reservert

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0121/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lille Bislett 8, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 509, snr 97 i Oslo kommune

Selger
Øystein Trøseid

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)
17 110,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 307 110,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
157 670,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 760,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 760,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 465 870,- (Totalpris inkl. omk. (uten Boligkjøperpakke))
6 478 870,- (Totalpris inkl. omk. (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. etasje

Antall soverom
1 soverom

Arealer
4. etasje:
BRA-i: 43 m². Entré, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 43 m².
TBA: 4 m². Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 6 m². Bod.
Total BRA: 6 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig,
slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Innhold
Boligen inneholder:
- Entré m/garderobe, stue, kjøkken, bad og soverom. Kjellerbod.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med heisadkomst. Bygget er oppført i 2007 og leiligheten holder normalt god standard i forhold til byggeår og alder.
Planløsningen er funksjonell, og leiligheten fremstår som lys, luftig og innflyttingsklar.

ENTRÉ:
Boligen ønsker deg velkommen inn i en funksjonell entré. Det er en praktisk og lys gang som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Herfra er det direkte adkomst til bad, samt en åpen stue/ kjøkkenløsning. Garderoskap med skyvedører.

STUE OG BALKONG:
Lys og innbydende stue med store vindusflater. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt spisebord ved kjøkkenet. Det er en romslig åpen kjøkken- og stueløsning som enkelt kan innredes i ulike soner. Leiligheten oppleves velholdt og gjennomført med god standard fra byggeår. Fra stuen er det utgang til en meget hyggelig og solrik balkong på ca. 4 m². Her er det god plass til utemøblement, grill etc.

KJØKKEN:
Sigdal kjøkken fra 2007 med glatte fronter. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen. Det er parkett på gulvet, malte vegger og malt tak med taklampe. Benkeplaten er i grå laminat, med oppvaskkum i metall og kjøkkenkran med ettgreps betjening. Mellom benkeplaten og overskapene er det mosaikkfliser. Kjøkkenet har ventilator fra Villavent som er koblet til byggets sentrale ventilasjonsanlegg. Ventilatoren styrer også avtrekket fra badet.

BAD/ VASKEROM:
Bad med elektriske varmekabler fra 2007. Veggene og gulvet er flislagt med fliser på 10x10 cm. Taket har takplater med innfelte spotter, og det er også lys over speilet. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Innredningen har skuffer med glatte, hvite fronter og hvit servantplate med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det veggskap, speil og belysning. Badet har vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk ventilasjon med avtrekk gjennom en ventil i taket. Luft kommer inn gjennom en spalte under døren.

SOVEROM:
Leiligheten har et soverom av god størrelse hvor det er plass til dobbeltseng og nattbord. Det er godt med lagringsplass i skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. Soverommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

BOD:
Bod i kjeller merket nr. 97

TEKNISKE INSTALLASJONER
Leiligheten har et rør-i-rør-system.
Stoppekranen er plassert over himlingen på badet, med tilgang via inspeksjonsluke.
Det er synlige avløpsrør i plast under servantene på badet og kjøkkenet.
Leiligheten har mekanisk avtrekk tilknyttet et sentralt ventilasjonsanlegg.
Leiligheten er tilknyttet et felles fjernvarmeanlegg med radiatorer for oppvarming.
Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.
Leiligheten er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere.

Parkering
Garasjeplass nummer 26 i kjeller med direkte adkomst med heis fra 4. etasje og ned til garasjeanlegget. Det koster kr. 150,- i måneden for drift. Ekslusiv bruksrett til privateide garasjeplasser i Lille Bislett sameiet kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Alle eierskifter av leiligheter og garasjeplasser skal sendes til Obos som er sameiets forretningsfører. Obos fører og oppdaterer register over hvilke seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til de respektive garasjeplassene.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Ingen.

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

Det er ingen spesielle ting å merke seg fra den.
Selger har hatt leiligheten i utleie i sin eiertid.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad/ vaskerom - dokumentasjon for våtrom:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning annet enn ferdigattest og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

- Bad/ vaskerom - vanntett sjikt, membran og sluk.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.
Vurdering av avvik:
Påstrykningsmembran/ smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

- Bad/ vaskerom - sanitærutstyr og innredning:
Badet har skapinnredning med skuffer, glatte, hvite fronter og hvit servantplate med ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert skap, speil og belysning over servanten. Badet er videre utstyrt med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak:
Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Bygningsdeler som har fått TGIU:
-Bad/ vaskerom - tilliggende konstruksjoner våtrom:
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt. I garderobeskapet er det en inspeksjonsluke i veggen som gir tilgang til bunnventilen bak våtsone. Måleresultat: 0.
Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.
Vurdering av avvik:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak:
Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Innbo og løsøre
Følger med leiligheten: komfyr, kjøle-fryseskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Alt følger med.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer (fjernvarme).
- Elektriske varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at det årlige strømforbruk på ca. 1 064 kWh (etter informasjon fra tidligere leietager). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Sameiet har inngått avtale om Norgespris for fellesarealene og har på denne måten fått større forutsigbarhet og kontroll på kostnadene

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 785,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Internett, varmtvann, fyring/oppvarming, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, felles bygningsforsikring m.m..

Felleskostnadene er fordelt som følger:
Lånekostnad 1 - Bolig: kr. 250,-(kapitalkostnader andel fellesgjeld)
Felleskostnader: kr. 1 936,-
Fjernvarme: kr. 599,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 405 154,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 620 615,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er i dag tilknyttet tv og bredbånd fra OBOS nett.

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. 1-224 er boligseksjoner. Seksjon nr. 225, 226 og 227 er næringsseksjoner. Sameiet Eierseksjonssameiet Lille Bislett er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 709 537, Oslo kommune.

- 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

Svar fra styret den 31.08.2026:
Er det planlagt låneopptak, økte felleskostnader eller vedlikeholdsprosjekter? - Nei.
Er det eventuelt noe annet en potensiell fremtidig eier bør gjøres oppmerksom på? - Ikke noe kjent.

Sammendrag av styrets årsberetning og årsmøteprotokoll 2026 (fullstendig rapport følger vedlagt).
Dette er en oppsummering av de viktigste sakene fra styrets arbeid og vedtak fattet på årsmøtet 18. mars 2026. For utfyllende detaljer, tall og regnskap henvises det til de komplette dokumentene som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ventilasjon og støy:
Det er meldt om støy og vibrasjoner fra avtrekksviftene. Styret har satt i gang en utredning av forholdet og skal innhente vurdering fra fagkyndig ventilasjonsfirma. Det skal bla. vurderes vifteoppheng, vibrasjonsdemping, innfesting, viftebalanse og drift/turtall. Eventuelle nødvendige tiltak skal følges opp. Styret skal også innhente tilbud på service, gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegget.

Vedlikeholdsansvar:
Vedtektene er endret når det gjelder fordelingen av vedlikeholdsansvar mellom seksjonseier og sameiet. Sameiet har blant annet vedlikeholdsansvar for vindusrammer, veranda- og ytterdører samt utskifting av sluk, mens seksjonseier blant annet fortsatt har ansvar for ødelagte vindusruter (feks. punktert) og håndtak når dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til utskifting av hele vinduet eller døren.

Økonomi og drift:
Kort fra innkalling til årsmøte 2026 (hele innkallingen følger som vedlegg til salgsoppgaven):

1. Årsmøte og vedtatte Saker
Økonomi, regnskap og honorarer
· Sak 5:
Årsregnskap og overføring: Styrets årsrapport og regnskap for 2025 ble godkjent. Årets positive resultat på kr. 879 471,- overføres til egenkapitalen for å redusere udekket tap.
· Sak 6:
Fastsettelse av honorarer: Styrehonoraret til det sittende styret ble enstemmig vedtatt satt til kr. 350 000,-.

Vedtektsendring
· Sak 7:
Hekker og vedlikeholdsplikt: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt. Tillatt hekkøyde økes til 1,1 meter. Seksjonseier har nå ansvaret for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte) og håndtak, dersom dette er teknisk/økonomisk forsvarlig. Sameiet beholder plikten for utskifting av sluk, vindusrammer, veranda- og ytterdører.

Godkjente drifts- og vedlikeholdstiltak
· Sak 8:
Støy fra avtrekksvifter på tak: Vedtatt iht. styrets innstilling. Styret har mandat til å bestille snarlig teknisk befaring av kvalifisert ventilasjonsfirma for utredning og utbedring av støy/vibrasjoner.

· Sak 9:
Rens av ventilasjonsanlegget: Vedtatt iht. styrets innstilling. Det gjennomføres full service og rens av anlegget. Styret innhenter tilbud fra ulike leverandører.

· Sak 10:
Postkasser: Vedtatt at styret legger ut en rutine for bestilling av navneskilt på Vibbo, og sameiet er ansvarlig for reparasjon av selve postkassene.

· Sak 15:
Mobildekning i bodene: Vedtatt. Styret sjekker mulighetene for å legge inn mobildekning i etasje -2 (U2) for private kameraer i bodene.

Skadedyrhåndtering
· Sak 13:
Skjeggkre i sameiet: Vedtatt iht. styrets innstilling. Status om skjeggkre blir en fast del av den årlige årsberetningen fremover. Det innhentes rabattert pris fra Rentokil som gjøres tilgjengelig for beboerne.

Valg av tillitsvalgte (Sak 17)
· Nytt styre: Kjetil Johanson (leder), Siver Zangana, Tor Martin Hansen, Ingrid Lill Høgtun og Kjetil Holløkken.

2. Fra styrets Årsberetning 2025
· Styreaktivitet og HMS:
Det ble gjennomført 11 styremøter i 2025. Styret har utarbeidet en fast oppfølgingsrutine for HMS i sameiet.
· Energikostnader:
Innføringen av 'Norgespris' på strøm og fjernvarme i 2025 har skapt større forutsigbarhet rundt kostnadene.
· Oppgraderinger og vedlikehold:
Gangene mellom leilighetene er modernisert med nytt gulvbelegg. Det er oppdaget en svakhet i radiatorsystemet (en pakning) som må byttes ut i alle seksjoner. Eiere kontaktes for tilgang.
· Ny vaktmesteravtale:
Avtalen med Bygårdsservice ble sagt opp grunnet dårlig kvalitet. Ny avtale er inngått med en proaktiv vaktmester.
· Utfordring med forsøpling:
Mye inn- og utflytting medfører at møbler og avfall etterlates ulovlig i fellesareal/søppelrom. Dette påfører sameiet store ekstrakostnader til bortkjøring. Eiere må informere leietakere.
· Skjeggkre-overvåking:
Kun få, sporadiske funn i fellesareal via limfeller. Styret fortsetter oppfølging i fellesareal, mens beboere selv står for tiltak i egne leiligheter.
Prisavtaler fra Pelias og Rentokil klargjøres privat.

Hva følger leilighet/garasjeplass ved salg?
Ved eierskifte i sameiet er det flere ting som følger leiligheten/garasjeplassen. Selger skal overlevere følgende til ny eier ved overtakelse:

Eierskifte av leilighet
Nøkkelbrikker m/kode
Nøkler til egen inngangsdør
Nøkler til postkasse
Nøkkel til strømmålerskap (OLU-nøkkel)
Nøkkel til fellesterrasse
Nøkkel til bod i kjeller (boddører skal aldri stå ulåst)
Radiatornøkkel (standard)
Rabattkort i parkeringsanlegget til TimePark
Brannslange/slukkeapparat
Fungerende røykvarsler
FDV-dokumentasjon
Dekoder fra Canal Digital (utlevert 3. og 4. april 2017)

Eierskifte av garasjeplass
Fjernkontroll til garasjeport
Hvis ny eier ikke får overlevert ovennevnte av selger ved overtakelse må eier selv bestille/betale for nytt. Alle mistede nøkkelbrikker skal umiddelbart rapporteres til styret for sperring.

Alle eierskifter av leiligheter og garasjeplasser i sameiet skal sendes til Obos, sameiets forretningsfører.

Leietakere
Av sikkerhetsmessige grunner skal leietakere alltid henvende seg til eier av leilighet
ved denne type spørsmål.
Lagt inn av Styret i Lille Bislett kl. 11:20

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 17 110,-pr. 24.08.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208070401 / Lånetype: Annuitetslån med rentesats på 5,70% (fastrente).
Restsaldo: kr. 5 121 090,00 (lånet ble i flg. notene til regnskap tatt opp i 2015 - og da lånte man kr. 7 300 000,-)
Denne seksjonens andel av lånet: kr. 15 910,09 (som betjenes over felleskostnadene - pt. kr. 250,- pr. mnd.)
Innfrielsesdato: 30.11.2032
Type rente: Fastrente / 12 terminer i året.
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 274,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 hadde overskudd på kr. 879 4712,- / 2024 hadde overskudd på kr. 1 347 354 ,-.
Budsjettet for 2026 er godkjent med et budsjettert overskudd på kr. 255 165,-.
Overskudd føres mot egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Fra vedtektene
Vedlikeholdsansvar:
Du vedlikeholder selv inventar, hvitevarer, innvendige dører, gulvbelegg, rør fra første sikring og innsiden av vinduer/ytterdører, samt punkterte vindusruter. Sluk skal holdes rene, og skader eller skadedyr skal meldes straks.

Parkering:
170 garasjeplasser, men bruksrett følger bestemte seksjoner, ikke automatisk alle. Ladepunkt for elbil krever styrets godkjenning, og kostnad/strøm dekkes selv.

Fra husordensreglene
Røyking:
Forbudt innendørs i fellesarealer, og sigaretter skal ikke stumpes på gårdstunet eller ved inngangene.

Balkong/terrasse:
Du kan ikke endre balkongens utseende, brystvern eller gjerder, og maling er ikke tillatt. Gassgrill og elektrisk grill er greit innenfor brannforskriftene, men tepper/tøy skal ikke ristes eller tørkes fra balkong/vindu.

Ro og orden:
Særlig hensyn kl. 23.00-07.00. Håndverksarbeid kun kl. 08.00-21.00 hverdager og 09.00-16.00 lørdager, ikke i det hele tatt søn-/helligdager uten forhåndsvarsel til styret - relevant ved oppussing.

Parkering og sykler:
Kun anvist plass gjelder, ulovlig parkerte biler taues uten varsel. Sykler skal stå i sykkelbod U2, ikke i oppganger eller festet ute.

Meldeplikt:
Lekkasjer, skader eller mangler skal meldes til styret straks.

Sanksjoner:
Brudd kan gi gebyr, og du kan belastes for søppel/rot du ikke fjerner selv eller bråk du forårsaker.

Sikkerhet:
Slipp aldri inn ukjente via calling, porter eller garasjeport.

Dyrehold
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)
Sameiet har et flott og parkmessig opparbeidet "indre gårdsrom" på egen eiet tomt. Her er fine grøntområder, med plen og grønn beplantning, gangstier, sittegrupper og belysning. Bakgården er privat og avgrenset med låste porter, slik at kun beboerne har adgang. I tillegg har sameiet en felles takterrasse og felles sykkelbod i U2.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på populære Bislett, i et veletablert og urbant boligområde med kort vei til det meste Oslo har å by på. Blokken er fra 2007 og er tegnet av Dyrvik Arkitekter. Her bor du midt i byen, samtidig som Lille Bisletts grønne og frodige fellesarealer gir en rolig og hyggelig ramme rundt hjemmet. Bislett stadion ligger som nærmeste nabo, og både sentrum, Majorstuen, St. Hanshaugen, Frogner og Grünerløkka nås enkelt til fots.

I nærområdet finnes et svært godt utvalg av dagligvarebutikker, kaféer, restauranter, nisjebutikker og øvrige servicetilbud. Coop Mega, Extra, Rema 1000 og Bunnpris ligger like i nærheten, og via kjelleren har du tørrskodd adkomst til Coop Mega. I Thereses gate og på Bislett finner du blant annet Godt Brød, Kaffebrenneriet, Laundromat og flere hyggelige serveringssteder. En kort spasertur unna ligger St. Hanshaugens populære tilbud med blant annet Gutta på Haugen, Pascal og Smalhans, mens Bogstadveien og Hegdehaugsveien byr på et bredt utvalg av butikker og shoppingmuligheter.

For den aktive er beliggenheten svært godt egnet. Bislett bad, Bislett stadion og SATS Bislett ligger like i nærheten, og det finnes flere trenings- og aktivitetstilbud i området. Stensparken og St. Hanshaugen byr på fine rekreasjonsområder med grønne gressletter, turmuligheter og hyggelig parkliv på sommerstid. Også Slottsparken og Frognerparken ligger innen kort avstand.

Området har et meget godt kollektivtilbud, med både trikk og buss i umiddelbar nærhet. Trikk 17, 18 og 19 går fra Frydenlund, mens busslinje 21 og 26 gir gode forbindelser til øvrige deler av byen. Flybussen har også holdeplass like i nærheten, og Nationaltheatret stasjon ligger innen gangavstand med tog-, T-bane- og Flytogforbindelser.

Beliggenheten er også svært attraktiv for studenter, med OsloMet kun få minutters gange unna og kort vei til Tannlegehøyskolen. Universitetet i Oslo, Blindern og BI i Nydalen nås enkelt med kollektivtransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.11.2008.

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.

Dagens rombruk/rombenevnelser samsvarer med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

Saker i området:
Boligblokk i Pilestredet 56 på den andre siden av Pilestredetveien skal føre opp seks balkonger.

T-baneprosjekt:
Planleggingen av en ny T-banetunnel fra Majorstuen til Tøyen/Ensjø via Stortinget er i gang. Det er planlagt ny T-banetunnel fra Majorstuen via Bislett, Stortinget og Grünerløkka ved Nybrua til Tøyen. De nye stasjonene vil bli på Bislett og Grünerløkka ved Nybrua. Konkret lokalisering av stasjonsoppganger både på de eksisterende og nye stasjonene vil vurderes i videre planfaser. For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019089644&fileid=8558839 og https://ruter.no/om-ruter/prosjekter/ny-t-banetunnel/

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til kjøp og salg av Lille Bislett 8.

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

301/217/509/97:
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.

25.04.2008 - Dokumentnr: 334887 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 97
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/14456

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. Leiligheten kan overtas umiddelbart om det skulle være ønskelig.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Finn.no Blink kr. 11 900,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 5 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 185 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

Megler 2
Julie Slåtto, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94785956

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lille Bislett 8

Nabolaget Bislett - vurdert av 261 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	2 min 0.2 km
Heltberg Bislett		2 min

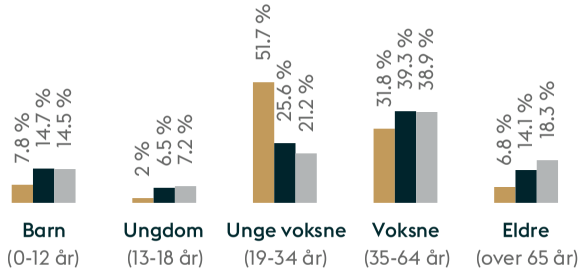
Offentlig transport

Dalsbergstien	Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Dalsbergstien	Linje FB5A, FB5B, 19N	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.2 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år)	59 barn	2 min 0.1 km
Langaard barnehage (1-5 år)	49 barn	2 min 0.1 km
Bislettbekken SiO (1-2 år)	21 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lille bislett	2 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	3 min
SATS Bislett	2 min
EVO Oscarsgate	6 min

«Nærhet til sentrum og t-bane som fører en greit til marka og strand/sjø. Trygt område»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øystein Trøseid	9578-5999-4-1202529	2026-08-23 19:00:28

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
23. aug. 2026

Oppdragsnummer
45-0121/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lille Bislett 8, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Øystein Trøseid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. november 2015

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?
Nei

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

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?
Nei

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsdokument i 2015

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 endringer 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: 45-0121/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øystein Trøseid	**2026-08-23**

Identifikasjon

Øystein Trøseid

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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Lille Bislett 8, 0170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 509, snr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1989 **Eiendomsverdi ref nr:** NI2226

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en 2-roms selveierleilighet fra 2007, beliggende i byggets 4. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en høy og luftig beliggenhet med lite innsyn og gode solforhold på balkongen.

Boligen har en arealeffektiv planløsning og lyse overflater. Gulvene har 3-stavs eikeparkett i alle rom, med unntak av badet. Veggflatene i entré, stue/kjøkken og soverom er nylig malt.

Bygningen har sentralfyringsanlegg basert på fjernvarme. Leiligheten har tilgang til felles takterrasse og en romslig, opparbeidet bakgård. Det medfølger én garasjeplass i lukket garasjeanlegg under bygningen.

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Bislett, med kort avstand til Hegdehaugsveien og Bogstadveien, samt et godt utvalg av butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Leiligheten holder god standard og fremstår som godt vedlikeholdt, med begrenset bruksslitasje på overflatene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket består av et oppforet betongdekke tekket med takpapp.
Ytterveggene er oppført i betong-, stål- og trekonstruksjoner, med utvendig forblending av pusset murverk.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert, og det er callinganlegg med forbindelse til gateplan.
Balkongdøren er malt og har isolerglass. Fra leiligheten er det utgang til en vestvendt balkong mot bakgården.
Leiligheten disponerer en garasjeplass i lukket garasjeanlegg under bygget, samt en bod i felles bodetasje.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett på gulvene, med unntak av badet, som har fliser.
Veggene er slette og malte, med flislagte vegger på badet.
Himlingene er malte, og himlingene på badet og i gangen er nedforet.
Takhøyden i stuen er målt til 255 cm.
Etasjeskillene er utført i armert betong fra byggeåret.
Fellesarealene har malte trappeoppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler i metall. Det er heisadkomst til leiligheten.
Boligen har glatte, malte innerdører med hvite karmer og foringer.
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Badet/vaskerommet er fra byggeåret 2007, og byggeteknisk forskrift fra 1997 (TEK97) legges til grunn for vurderingen.
Veggene er flislagt med 10 x 10 cm fliser. Himlingen har takplater med innfelte downlights. Det er i tillegg belysning over speilet.
Gulvet er flislagt med 10 x 10 cm fliser og har elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemring.
Badet har skapinnredning med skuffer, glatte, hvite fronter og hvit servantplate med ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert skap, speil og belysning over servanten. Badet er videre utstyrt med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Badet har mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft gjennom spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2007 og har innredning fra Sigdal med glatte fronter. Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen.
Gulvet har parkett, veggene er slette og malte, og himlingen er malt med taklampe som lyskilde. Kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lysinnslipp.
Benkeplaten er utført i grå laminat med topplimt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det mosaikkfliser.
Kjøkkenet har ventilator fra Villavent, tilkoblet byggets sentrale ventilasjonsanlegg. Ventilatoren styrer også avtrekket fra badet.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av hvitevarene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er plassert over himlingen på badet, med tilgang via inspeksjonsluke.
Det er synlige avløpsrør i plast under servantene på badet og kjøkkenet.
Boligen har mekanisk avtrekk tilknyttet et sentralt ventilasjonsanlegg.
Boligen er tilknyttet et felles fjernvarmeanlegg med radiatorer for oppvarming. Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

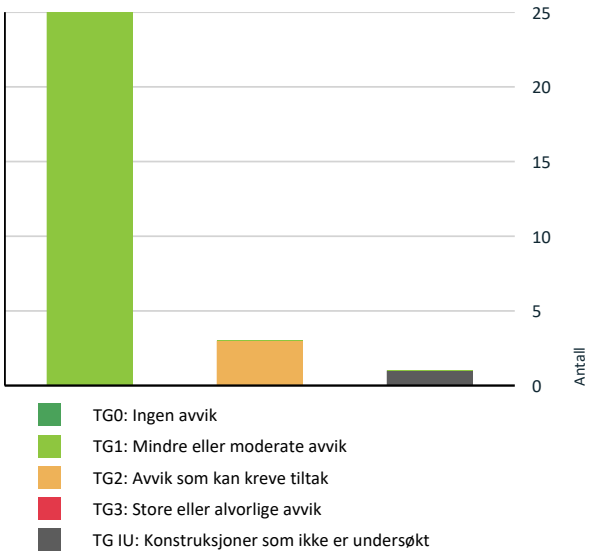
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest / Brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget i Pilestredet 56 datert 27.11.2008

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Anvendelse
2-roms fra 2007 i 4. etg

Standard
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med lite innsyn og består av entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad/WC. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod og garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet i pusset mur. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert. Det er også et calling-anlegg til gateplan.
Til balkongen er det en malt balkong dør med isolerglass.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra leiligheten er det utgang til en vestvendt balkong som vender mot bakgården. Balkongen har rekkverk i metall med en målt høyde på 110 cm. Balkongen er utstyrt med utvendig stikkontakt.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Bod og Garasje

Beskrivelse
Leiligheten disponerer en garasjeplass i lukket garasjeanlegg under bygget, samt en bod i felles bodetasje.

Sameiet har flere fellesarealer, blant annet en pent opparbeidet bakgård utformet av landskapsarkitekt. Det er også tilgang til felles takterrasse i byggets 7. etasje, med heisadkomst.

I garasjeanlegget er det etablert en egen sykkelgarasje.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulvene, med unntak av badet, som har fliser. Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes av normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Det er registrert noe solbleking på innsiden av balkongdøren.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har slette, malte vegger med fliuser på bad. Takene ermalte himlinger. Himlingene på badet og i gangen er nedforet.

Takhøyden i stuen er målt til 255 cm.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.
Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Heisadkomst til boligen. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. Enkelte dører har glassfelt, og det er også skyvedører i leiligheten. Det er registrert merker og noe slitasje på listverket ved døren til toalettet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad er modulbad er fra byggeår 2007, og byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges til grunn for vurderingen. Entreprenør for prosjekt er veidekke.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning annet enn ferdig attest og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med 10 x 10 cm fliser. Himlingen har takplater med innfelte downlights. Det er i tillegg belysning over speilet.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom (hulrom) bak flisene.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 10 x 10 cm fliser og har elektriske varmekabler.

Det er målt en høydeforskjell på 37 mm fra overkant slukrist til overkant fliser ved baderomsdøren.

I henhold til forskriftskrav skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I dusjsonen skal det være fall mot sluk på minimum 1:50.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av gulvflisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) under flisene.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har skapinnredning med skuffer, glatte, hvite fronter og hvit servantplate med ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert skap, speil og belysning over servanten. Badet er videre utstyrt med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt. I garderobeskapet er det en inspeksjonsluke i veggen som gir tilgang til bunnventilen bak våtsone. Måleresultat: 0.

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport





KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2007 og har innredning fra Sigdal med glatte fronter. Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen.

Gulvet har parkett, veggene er slette og malte, og himlingen er malt med taklampe som lyskilde. Kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lysinnslipp.

Benkeplaten er utført i grå laminat med topplimt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det mosaikkfliser.

På befaringstidspunktet var kjøkkenet utstyrt med følgende hvitevarer:
- Stekeovn med koketopp fra Bosch.
- Oppvaskmaskin fra Asko.
- Kombiskap fra Samsung.
- Kjøkkenventilator fra Villavent.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator fra Villavent, tilkoblet byggets sentrale ventilasjonsanlegg. Ventilatoren styrer også avtrekket fra badet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av «arktesten», og avtrekket fungerte som forventet på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er plassert over himlingen på badet, med tilgang via inspeksjonsluke.
Det er registrert manglende tettemuffer på varerørene under kjøkkenbenken.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk med et sentralt anlegg.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Det er radiatorvarme i boligen.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer som er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 40 Amp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har sentralfyringsanlegg basert på fjernvarme og gulvvarme på badet. Varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser. Grunnforhold og fundamentering er skjult og ikke nærmere undersøkt. Fundamenteringen inngår i bygningens felles ansvarsområde og er derfor ikke videre vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner. Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

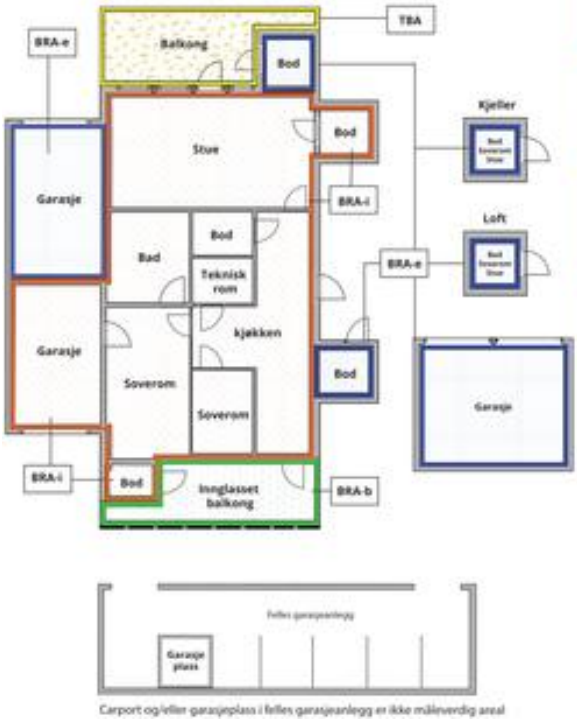
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	43			43	4
Kjeller		6		6	
SUM	**43**	**6**			**4**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bod i felles bodkjeller er oppmålt til 5,5kvm avrundet til 6 kvm og ført opp som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest / Brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget i Pilestredet 56 datert 27.11.2008

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	509		97	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lille Bislett 8

Hjemmelshaver
Trøseid Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lille Bislett 8 har en svært sentral og attraktiv beliggenhet midt i hjertet av St. Hanshaugen bydel. Her bor du i et område som kombinerer urbant byliv med nærhet til grønne oaser og et rikt utvalg av fasiliteter.

I nærområdet finner du et bredt spekter av kaféer og restauranter som passer enhver smak. Åpent Bakeri og Kaffebrenneriet er populære alternativer for en god kopp kaffe og ferske bakervarer, mens steder som Smalhans og Kolonialen tilbyr smakfulle middagsopplevelser. For pizzaelskere er Arte Pazza og Pizza Ricetta gode valg. Det er også flere muligheter for take-away, inkludert sushi, thai og indisk.

For den aktive er SATS Bislett like i nærheten, med gode treningsfasiliteter og et variert utvalg av gruppetimer, inkludert HotYoga. Bislett Stadion, en ikonisk sportsarena med både innendørs og utendørs treningsmuligheter, ligger også kun et steinkast unna. Stadionet er kjent for arrangementer som Bislett Games og andre sportsbegivenheter.

Området byr på flotte grøntområder som St. Hanshaugen park og Stensparken. Her kan du nyte rolige spaserturer, pikniker eller bare slappe av i idylliske omgivelser. St. Hanshaugen park er også et populært samlingspunkt med serveringstilbud og ulike arrangementer i sommerhalvåret.

Når det gjelder transport, er det svært enkelt å komme seg rundt fra Lille Bislett. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med både busser og trikker i nærheten som tar deg raskt til andre deler av byen. Hegdehaugsveien og Bogstadveien, med sitt brede utvalg av butikker og utesteder, ligger innen gangavstand.

Alt i alt gir Lille Bislett 8 deg en unik kombinasjon av sentral beliggenhet, gode fasiliteter og nærhet til både byliv og natur. Dette er et område som passer perfekt for deg som ønsker å bo midt i byen, men samtidig ha alt du trenger rett utenfor døren.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Boligen har garasje i felles garasjekjeller.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet fellestomt. Pent opparbeidet fellesområde med stensatte gangveier, plener og beplantning. Den rolige bakgården fremstår som skjermet fra byens hektiske liv med plenarealer, beplantning og sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Beskrivelse av eierseksjonssameiet
- Lille Bislett Eierseksjon Sameie
- sameiet består av 224 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.
- Dyrehold: Tillatt
- Sameiet har sykkelbod i U2
- Det er tillatt å grille på terrasser og balkonger med gassgrill og elektrisk grill.For nyttig informasjon om sameiet finnes dette på: https://www.lillebislett.no

Sameiet vedlikeholdshistorie:
2026: Lagt nytt gulvbelegg i gangene.
2022: Oppgradering av utvendig fasade.

Fremtidige arbeider i sameiet:
Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Det henvises til megler eller selger for nærmere informasjon om kommunale avgifter, felleskostnader og øvrige faste utgifter.
Takstmannen har ikke gjennomgått eller vurdert sameiets vedtekter eller eventuelle servitutter. Disse kan innhentes ved henvendelse til megler.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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:

17. mars 2026 kl. 18:00, Uranienborg skole, Briskebyveien 7.

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. Vedtektsendring: §3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
8. Utredning og utbedring av støy fra avtrekksvifter på tak
9. Rens og service på ventilasjonsanlegget
10. Postkasser
11. Informasjon fra Styret med epost "no-reply"
12. Ingen Årsmøter i boligsameiet skal kun være digitale.
13. informasjon og bevisstgjøring rundt skjeggkre i sameiet. Fra: Majorathy
14. Dobbel dørlås inn til bodene eller bedre dører for å hindre innbrudd. Fra: Ida Cathrine Dahlin
15. Internett/dekning i -2 for kamera i sin bod. Fra: Ida Cathrine Dahlin
16. Belysning: Bedre belysning på gangsti. Fra: Ida Cathrine Dahlin
17. 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

Det foreslås at sameiets rådgiver; John Mankarios velges 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

Som fører av protokollen foreslås; John Mankarios. Som protokollvitne foreslås
---

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 positive resultat på **kr 879 471** til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 5919 Avdelingsrapport 2025.pdf
3. Revisjonsberetning 2025 Eierseksjonssameiet Lille Bislett.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

Sak 7

Vedtektsendring: §3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre ordlyden i vedtektene, fra :

"3-1 Rett til bruk

(5) 6.avsnitt

Hekker skal ikke være høyere enn 1,0 meter og skal ikke vokse ut på fellesområdet."

Endres til:

"Hekker skal ikke være høyere enn 1,1 meter og skal ikke vokse ut på fellesområdet."

Og

"5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(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.

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

(2) 2. punktum

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."

Endres til:

"5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

(2) 2. punktum

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vindusrammer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vindusrammer, veranda- og ytterdører til boligen."

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for endringene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de foreslåtte vedttektsendringene.

Sak 8

Utredning og utbedring av støy fra avtrekksvifter på tak

Forslag fremmet av:
Hans Jakob Sagbakken Ness

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har bodd i leilighet i 7. etasje i 8–9 år. I hele denne perioden har det vært vedvarende og sjenerende støy og vibrasjoner fra byggets avtrekksvifter på taket. Forholdene har blitt merkbart forverret de siste 1–2 årene, og støyen oppleves å forplante seg nedover i byggets konstruksjon.

Det er gjennomført flere befaringer på taket sammen med styreleder(?). I forbindelse med disse ble samtlige vifter midlertidig slått av, hvorpå støyen opphørte umiddelbart og fullstendig. Videre er støynivået målt til mellom 34–40 dB, noe som overstiger anbefalte grenseverdier for innendørs støy i bolig.

Støynivået er av en slik karakter at det fremstår som lite sannsynlig at anlegget er korrekt montert eller tilstrekkelig vibrasjonsisolert. Med tanke på byggets alder (2007) og en gjennomgående kostnadsoptimalisert utførelse, er det rimelig å anta at tekniske installasjoner er innfestet på en måte som medfører direkte overføring av vibrasjoner til bygningskroppen. Dette indikerer et teknisk avvik som bør undersøkes og utbedres av fagkyndige.

Situasjonen er uholdbar over tid, og det kan ikke forventes at beboere skal leve med et støynivå som reelt sett tilsvarer permanent eksponering for et kontinuerlig bråkende teknisk anlegg.

Jeg ber om at saken tas opp til behandling på årsmøtet, og at styret gis mandat til å følge opp dette på en faglig, strukturert og forsvarlig måte, til beste for bomiljøet i sameiet.

Styrets innstilling

Styret har allerede igangsatt utredning av forholdene med ønske om anbefalte tiltak.

Dette følges opp fortløpende.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak / videre oppfølging:

Styret bes om å bestille snarlig teknisk befaring av kvalifisert ventilasjonsfirma med kompetanse innen støy- og vibrasjonsproblematikk.

Befaringen skal omfatte vurdering av vifteoppheng, vibrasjonsdemping, innfesting mot tak/dekke, viftebalanse samt drift/turtall.

Nødvendige utbedringstiltak gjennomføres for å redusere eller eliminere støy og vibrasjoner, slik at støynivået bringes innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Tiltakene evalueres etter gjennomføring, og eventuelle ytterligere utbedringer vurderes dersom ønsket effekt ikke oppnås.

Sak 9

Rens og service på ventilasjonsanlegget

Forslag fremmet av:
Jesper Lenander Nielsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere opplever støv og støy fra ventilasjonsanlegget.

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud på dette fra forskjellige tjenesteleverandører slik at vi får det beste resultat til den beste pris.

Forslag til vedtak

Full service og gjennomgang/rens av anlegget.

Sak 10

Postkasser

Forslag fremmet av:
Peter Mohn

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlikehold av postkassene er mangelfullt. Særlig i nr. 16 er det masse «vrak». Er det ikke opp til boligeier å sørge for navneskilt og reparasjon?

Styrets innstilling

Styret har bestilt deler, vaktmester er introdusert for ordningen.

Styret har vurdert oppfølgning av oppmerking iht. en standard. Dette vil være en kontinuerlig, formidabel jobb som vi ikke ser som gjennomførbar. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Forslag til vedtak

Eier av boenheten bør sørge for dette.

Sak 11

Informasjon fra Styret med epost "no-reply"

Forslag fremmet av:
Kaare Mathiesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg synes det er provoserende og høyst uforskammet å sende informasjoner som alltid kommer fra en "no-reply" adresse. Jeg mener at styret må ha såpass respekt for oss boligeiere at vi skal slippe å trykke "hit og dit" for å respondere på utsendelsen. For min del gjør slike utsendelser at jeg helt bevisst unngår å engasjere meg - jeg orker rett og slett ikke følelsen av å bli ignorert. Dette er spesielt for Lille Bislet: Rett over gaten i Sofies Plass 1 styrer også Vibbo: Men der får vi alltid direkte epost fra Styret; slik at vi kan svare.

Det er for meg ren høflighet og resultat av god oppdragelse....

Styrets innstilling

Det sendes ut nyheter og informasjon via vibbo.no

Vibbo brukes for all kommunikasjon i sameiet, dette brukes også for å arkivere dialog for senere oppfølgning. Det er ikke ønskelig med flere kanaler da dette skaper uoversiktlighet og lite kontinuitet. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Forslag til vedtak

All korrespondanse fra Styret skal også foregå på epost, og den all utsendelse fra Styret skal være mulig å besvare direkte fra den utsendte epost, uten at man må logge inn noen steder. Styret skal aldri benytte "No-reply"-epostadresser.

Sak 12

Ingen Årsmøter i boligsameiet skal kun være digitale.

Forslag fremmet av:
Kaare Mathiesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle årsmøter, de ordinære og ekstraordinære, skal arrngeres fysisk. Dette fordi fysiske samlinger gjør det mulig for beboer å engasjere seg og møte andre beboere slik at de kan knytte kontakter

Styrets innstilling
Årsmøter prioriteres å holdes fysisk av samme årsak som beskrevet i saken.

Digitale møter har en større oppslutning, er rimeligere og når flere. Andre møter enn årsmøte vil derfor fortsette som digitalt. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Forslag til vedtak
Ingen Årsmøter i boligsameiet skal kun være digitale. Hvis styret kan klare det, kan man på møtet ha tilstedeværelse av de som ikke møter, via digitale flater

---

Sak 13

informasjon og bevisstgjøring rundt skjeggkre i sameiet. Fra: Majorathy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Oktober 2025 ble jeg kjent med at det forekommer skjeggkre i sameiet, etter innmelding av funn i egen leilighet.

I den forbindelse ble det opplyst at styret over tid har vært kjent med forekomsten og har mottatt flere henvendelser knyttet til dette.

Styret har tidligere besluttet at håndtering av skjeggkre er opp til den enkelte seksjonseier, og at felles tiltak ikke er etablert.

Samtidig er det grunn til å anta at ikke alle beboere er kjent med forekomsten i sameiet. Manglende og uensartet informasjon kan bidra til usikkerhet rundt hvordan problematikken bør følges opp.

Skjeggkre er et utbredt problem i mange sameier og regnes som håndterbart, særlig når tiltak settes inn tidlig. Det er viktig å være klar over at limfeller primært benyttes til kartlegging, og ikke alene er tilstrekkelig for å håndtere utfordringen ved funn. Ved påvist forekomst vil målrettet behandling normalt være nødvendig for å redusere og kontrollere bestanden.

Jeg har selv gjennomført privat behandling i egen leilighet, gjennom Pelias, med god effekt så langt. Kostnaden for behandlingen var kr 3 125,-, inkludert mulighet for oppfølgende behandling etter ca. 6 måneder ved behov.

Dette viser at tiltak kan gjennomføres til relativt begrensede og forutsigbare kostnader. For å sikre best mulig håndtering foreslås det at styret i første omgang sørger for tydelig informasjon til alle seksjonseiere, slik at hver enkelt kan starte kartlegging og eventuelt iverksette hensiktsmessige tiltak i egen boenhet. Videre kan styret vurdere å tilrettelegge for behandling ved å inngå en leverandøravtale på vegne av sameiet, slik at seksjonseiere som ønsker det kan benytte seg av rabatterte priser.

Hilsen

Majorathy Shrikantharajah (lille Bislett 26)

Styrets innstilling

Som nevnt er styret informert, styret gjør kontinuerlige vurderinger. Etter ønske vil dette bli en fast del av årsberetningen fremover med status. Det innhentes også en pris fra rentokil som vil være tilgjengelig for beboere. En samlet pris vil ikke bli innhentet da dette vil medføre en stor koordinerings jobb.

Forslag til vedtak

Status om skjeggkre vil bli en fast del av årsberetningen. Det innhentes en pris fra rentokil som vil være tilgjengelig for beboere.

Sak 14

Dobbel dørlås inn til bodene eller bedre dører for å hindre innbrudd. Fra: Ida Cathrine Dahlin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sikkerhet: Dobbel dørlås inn til bodene eller bedre dører eller noe for å hindre innbrudd.

Styrets innstilling

Det er allerede gjort tiltak for sikring av dører som er mellom innside og utside av sameiet er forsterket med beslag for å gjøre tilgang for uvedkommende vanskeligere. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Forslag til vedtak

Montere dobbel dørlås inn til bodene.

Sak 15

Internett/dekning i -2 for kamera i sin bod. Fra: Ida Cathrine Dahlin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Internett/dekning i -2 slik at ma. selv kan ha kamera i sin bod.

Styrets innstilling

Styret vil sjekke muligheten for å få lagt inn dekning av mobil i U2.

Forslag til vedtak

Styret sjekker muligheten for å få lagt inn dekning av mobil i U2.

Sak 16

Belysning: Bedre belysning på gangsti. Fra: Ida Cathrine Dahlin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Belysning: Bedre belysning på gangsti.

Styrets innstilling

Styret har vurdert saken tidligere, dette vil medføre mer vedlikehold, høyere kostnader og mulig ulemper for leilighetene som vender ut mot gangstien. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Forslag til vedtak

Installere bedre belysning på gangsti.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ingrid Lill Høgtun
- Kjetil Holløkken

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mari Bjørge
- Monica Skogen
- Morten Kielland Rygh

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning 2025

Året 2025 har bestått av mye politisk uro. Året har vært nok ett år med økte kostnader, men også ett år med lite overraskende kostnader.

Norgespris på strøm og fjernvarme ble innført i 2025, vi var tidlig på og har i løpet av året skapt en større forutsigbarhet på kostnadene og samtid

Styret har gjennomført 11 styremøter og ett årsmøte. Styret er velfungerende og styremedlemmene er aktive og engasjerte. Det er mange gode diskusjoner og god takhøyde i møtene.

Sameiet har kommet til en alder som gjør at noe begynner å bli modent for utskifting. Styret jobber proaktivt og gjør hele tiden vurderinger av hva som trengs å prioriteres.

I 2025 vurderte vi at ganger mellom leiligheter trenger en modernisering og ett lite løft. Styret har gått for ett lyst, men tidløst gulvbelegg. Dette vil vare i mange år.

Det er tenkt videre oppfriskninger i ganger og utskifting av utstyr etter behov.

Det er også oppdaget en svakhet i radiatorsystemet med en pakning som trengs å byttes ut. Alle eiere vil bli kontaktet for å få tilgang til å bytte denne ut i alle seksjoner.

Hagen får tilført midler årlig og vi har ett fokus på hagen, for å opprettholde en god standard på den.

Det er mye ut og innflytting i sameiet, det er dessverre også mange som tar seg til rette på søppelrom og i bodområder ved å sette igjen gjenstander, store møbler og sekker med avfall. Dette skaper merarbeid for vaktmester og gjør at sameie blir påført store ekstrakostnader med å bli kvitt dette i ettertid. Det er skiltet, men det er også viktig at alle eiere og beboere bidrar til å unngå dette. Dette med tanke på informasjon til de som flytter inn og ut av nye eiere og leietagere.

I 2025 ble vaktmesteravtalen med Bygårdsservice sagt opp, da styret følte at det ikke var en god nok tjeneste som ble levert. Vi har valgt å lage en ny avtale med ny vaktmester, som så langt har gjort ett godt inntrykk og som også arbeider proaktivt.

Av sameierne er det mange som er flinke til å komme med tilbakemeldinger og innspill. Vi som sitter i styret har ingen mulighet til å være til stede alle steder og setter derfor pris på alle innspill og tar dette med oss i videre arbeid. Det er ikke alltid vi har mulighet til å følge de opp eller å prioritere innspillene, men eiere kan være trygge på at det blir tatt med i videre vurderinger.

Styret har ett fokus på HMS i sameiet og har laget en oppfølgningsrutine i denne sammenheng.

Det er kommet inn meldinger om forekomster av skjeggkre i enkelte leiligheter. Det har vært meldt inn enkelte sporadiske observasjoner av dette over flere år. Styret har valgt å ha fokus på kartlegging i fellesområder ved bruk av feller, men har kun gjort enkelte funn der. Av de som har meldt inn har noen selv valgt å behandle sin leilighet, andre har gjort egne andre tiltak. Styret har gjort vurderinger vedrørende forskjellige behandlingsmuligheter. Det er vurdert kostnadsbilde, gjennomføringsmuligheter, garantier, skadeomfang og ansvar. Og kommet frem til at styret fortsetter oppfølgning i fellesareal og beboere selv står fritt til å eventuelt gjøre egne tiltak.Styret innhenter pris fra Pelias og fra rentokil for behandling av egen leiligher, men har ikke kapasitet til å arrangere fellesbehandlinger.

Styret takker for tilliten som er gitt og ønsker å jobbe videre med å opprettholde en god opplevelse av Lille Bislett Eierseksjonssameie.

Mvh Styret

EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT
ORG.NR. 992709537, KLIENTNR. 5919

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 661 503	9 478 748	9 667 000	9 667 000
Ladeinntekter elbil		5 118	96 600	75 000	75 000
Andre inntekter	3	35 800	84 360	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 702 421**	**9 659 708**	**9 772 000**	**9 772 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-20 250	-19 125	-23 000	-23 690
Forretningsførerhonorar		-323 045	-308 285	-331 000	-345 895
Konsulenthonorar		-28 743	-26 995	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 330 281	-959 415	-918 000	-932 040
Forsikringer		-670 272	-539 885	-618 000	-692 160
Kommunale avgifter	8	-2 146 347	-1 971 196	-2 400 000	-2 523 000
Ladekostnader EL-bil		0	-58 588	0	0
Energi/fyring	9	-2 067 206	-2 276 085	-2 400 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-456 300	-456 300	-499 000	-513 970
Andre driftskostnader	10	-1 134 802	-998 182	-1 312 000	-1 340 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 519 547**	**-7 956 358**	**-8 863 000**	**-9 182 835**
DRIFTSRESULTAT		**1 182 874**	**1 703 350**	**909 000**	**589 165**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 539	12 991	0	0
Finanskostnader	12	-333 942	-368 987	-334 000	-334 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-303 403**	**-355 996**	**-334 000**	**-334 000**
ÅRSRESULTAT		**879 471**	**1 347 354**	**575 000**	**255 165**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		879 471	1 347 354		

EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT
ORG.NR. 992709537, KLIENTNR. 5919

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 553	47 153
Forskuddsbetalte kostnader		4 785	9 126
Andre kortsiktige fordringer	13	3 203	7 743
Driftskonto OBOS-banken		1 047 280	1 677 792
Sparekonto OBOS-banken		776 003	2 860
SUM OMLØPSMIDLER		**1 837 824**	**1 744 674**
SUM EIENDELER		**1 837 824**	**1 744 674**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 160 406	-5 039 877
SUM EGENKAPITAL		**-4 160 406**	**-5 039 877**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 507 361	6 139 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 507 361**	**6 139 214**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		180 482	159 730
Leverandørgjeld		95 211	113 596
Påløpte renter		1 719	1 912
Annen kortsiktig gjeld	16	213 457	370 099
SUM KORTSIKTIG GJELD		**490 869**	**645 337**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 837 824**	**1 744 674**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2026
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

Fjernvarme boliger	1 621 848
Fjernvarme næring	575 112
Felleskostnader boliger	5 234 808
Felleskostnader næring 225 227	960 936
Garasje	160 200
Garasje næring	145 800
Lånekostnad seksjon 225 227	281 328
Lånekostnad Bolig	676 068
Lånekostnad seksjon 226	8 472
Felleskostnader seksjon 226	2 004
Leie/felleskostnader tidl.år - korreksjon	-5 073
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 661 503**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	35 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 800**

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 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-481

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-114 572
Drift/vedlikehold VVS	-472 212
Drift/vedlikehold elektro	-67 701
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 743
Drift/vedlikehold heisanlegg	-262 141
Drift/vedlikehold brannsikring	-141 176
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 903
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-203 927
Annet vedlikehold	49 093
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 330 281**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 382 791
Renovasjonsgebyr	-763 556
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 146 347**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-422 892
Fjernvarme	-1 644 315
SUM ENERGI / FYRING	**-2 067 206**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 720
Container	-7 811
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 278
Diverse utstyr	-365
Lyspærer og sikringer	-9 836
Vaktmestertjenester	-616 554
Vakthold	-113 745
Renhold ved firmaer	-326 153
Andre driftskostnader	-6 078
Andre kostnader tillitsvalgte	-481
Andre kontorkostnader	-169
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-5 841
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 134 802**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 143
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 285
SUM FINANSINNTEKTER	**30 539**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-333 942
SUM FINANSKOSTNADER	**-333 942**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	3 203
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 203**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-7 300 000	
Nedbetalt i år	631 853	
		-5 507 361
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 507 361**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-213 457
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-213 457**

5919 - Eierseksjonssameiet Lille Bislett

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	BO5919	N15919	N25919	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	7 687 851	10 476	1 963 176	9 661 503
ANDRE INNTEKTER	35 800	0	0	35 800
SUM DRIFTSINNTEKTER	**7 723 651**	**10 476**	**1 963 176**	**9 697 303**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-19 670	-660	-21 971	-42 300
STYREHONORAR	-139 500	-4 680	-155 820	-300 000
REVISJONSHONORAR	-19 983	-89	-178	-20 250
FORR.FØRERHONORAR	-318 781	-1 421	-2 843	-323 045
KONSULENTHONORAR	-27 237	-142	-1 364	-28 743
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-952 534	-5 959	-371 788	-1 330 281
FORSIKRINGER	-490 974	-5 228	-174 070	-670 272
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 720 843	0	-425 504	-2 146 347
LADEPUNKT	5 118	0	0	5 118
ENERGI / FYRING	-1 519 246	-3 426	-544 535	-2 067 206
KABEL- / TV-ANLEGG	-456 300	0	0	-456 300
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-929 361	-6 076	-199 365	-1 134 802
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-6 589 311**	**-27 681**	**-1 897 437**	**-8 514 429**
DRIFTSRESULTAT:	**1 134 340**	**-17 205**	**65 739**	**1 182 874**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	23 516	205	6 818	30 539
FINANSKOSTNADER	-244 613	-2 605	-86 725	-333 942
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**-221 097**	**-2 400**	**-79 907**	**-303 403**
RESULTAT	**913 243**	**-19 605**	**-14 168**	**879 471**

Moore AS
Tullins gate 2
N-0166 Oslo

T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 823 389 272 MVA

www.moore-norway.no

Til årsmøtet i

Eierseksjonssameiet Lille Bislett

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Lille Bislett som viser et overskudd på kr 879 471. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, hverken 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.

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Registrert i Foretaksregisteret.
An independent member firm of Moore Global Network Limited.
Member firms in principal cities throughout the world.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 16.02.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 13. februar 2026
MOORE AS

Jens Petter Hilsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 4 21 av 24 Revisjonsberetning 2025 Eierseksjonssameiet Lille Bislett.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
16.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Hilsen, Jens Petter

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

16.02.2026 12:14:45

Signaturmetode

BankID (NO)

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26
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: 18.03.2026
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Uranienborg skole, Briskebyveien 7.

Til stede: 20 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt **20** 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; *Monica Skogen og Thor Arne Olsen*

   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 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 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 350 000**.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. **Vedtektsendring: §3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene.**
Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.
Styret foreslår å endre ordlyden i vedtektene, fra:
"3-1 Rett til bruk
(5) 6. avsnitt
Hekker skal ikke være høyere enn 1,0 meter og skal ikke vokse ut på fellesområdet."

Endres til:
"Hekker skal ikke være høyere enn 1,1 meter og skal ikke vokse ut på fellesområdet."

Og

"5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(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.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(2) 2. punktum
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."

Endres til:
"5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vindusrammer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f. eks. punkterte) og håndtak, dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet/dør.

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

(2) 2. punktum
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vindusrammer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vindusrammer, veranda- og ytterdører til boligen."

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme for endringene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Utredning og utbedring av støy fra avtrekksvifter på tak
Forslag fremmet av: Hans Jakob Sagbakken Ness
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak / videre oppfølging:
Styret bes om å bestille snarlig teknisk befaring av kvalifisert ventilasjonsfirma med kompetanse innen støy og vibrasjonsproblematikk.
Befaringen skal omfatte vurdering av vifteoppheng, vibrasjonsdemping, innfesting mot tak/dekke, viftebalanse samt drift/turtall.
Nødvendige utbedringstiltak gjennomføres for å redusere eller eliminere støy og vibrasjoner, slik at støynivået bringes innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.
Tiltakene evalueres etter gjennomføring, og eventuelle ytterligere utbedringer vurderes dersom ønsket effekt ikke oppnås.

Styrets innstilling
Styret har allerede igangsatt utredning av forholdene med ønske om anbefalte tiltak. Dette følges opp fortløpende.

Vedtak: Vedtatt iht. styrets innstilling

9. Rens og service på ventilasjonsanlegget
Forslag fremmet av: Jesper Lenander Nielsen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak
Full service og gjennomgang/rens av anlegget.

Styrets innstilling
Styret innhenter tilbud på dette fra forskjellige tjenesteleverandører slik at vi får det beste resultat til den beste pris.

Vedtak: Vedtatt iht. styrets innstilling

10. Postkasser
Forslag fremmet av: Peter Mohn
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedlikehold av postkassene er mangelfullt. Særlig i nr. 16 er det masse «vrak». Er det ikke opp til boligeier å sørge for navneskilt og reparasjon?

Forslag til vedtak
Eier av boenheten bør sørge for dette.

Styrets innstilling
Styret har bestilt deler, vaktmester er introdusert for ordningen.
Styret har vurdert oppfølgning av oppmerking iht. en standard. Dette vil være en kontinuerlig, formidabel jobb som vi ikke ser som gjennomførbar. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Vedtak: Styret legger ut en rutine for bestilling av navneskilt på Vibbo. Sameiet er ansvarlig for reparasjon av postkassene.

11. Informasjon fra Styret med epost "no-reply"
Forslag fremmet av: Kaare Mathiesen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak
All korrespondanse fra Styret skal også foregå på epost, og den all utsendelse fra Styret skal være mulig å besvare direkte fra den utsendte epost, uten at man må logge inn noen steder. Styret skal aldri benytte "No-reply"-epostadresser.

Styrets innstilling
Det sendes ut nyheter og informasjon via vibbo.no
Vibbo brukes for all kommunikasjon i sameiet, dette brukes også for å arkivere dialog for senere oppfølgning.
Det er ikke ønskelig med flere kanaler da dette skaper uoversiktlighet og lite kontinuitet.
Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

12. Ingen Årsmøter i boligsameiet skal kun være digitale.
Forslag fremmet av: Kaare Mathiesen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak
Ingen Årsmøter i boligsameiet skal kun være digitale. Hvis styret kan klare det, kan man på møtet ha tilstedeværelse av de som ikke møter, via digitale flater.

Styrets innstilling
Årsmøter prioriteres å holdes fysisk av samme årsak som beskrevet i saken.
Digitale møter har en større oppslutning, er rimeligere og når flere. Andre møter enn årsmøte vil derfor fortsette som digitalt. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

13. informasjon og bevisstgjøring rundt skjeggkre i sameiet.
Fra: Majorathy Shrikantharajah
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak
Status om skjeggkre vil bli en fast del av årsberetningen. Det innhentes en pris fra rentokil som vil være tilgjengelig for beboere.

Styrets innstilling
Som nevnt er styret informert, styret gjør kontinuerlige vurderinger. Etter ønske vil dette bli en fast del av årsberetningen fremover med status. Det innhentes også en pris fra rentokil som vil være tilgjengelig for beboere. En samlet pris vil ikke bli innhentet da dette vil medføre en stor koordinerings jobb.

Vedtak: Vedtatt iht. styrets innstilling

14. Dobbel dørlås inn til bodene eller bedre dører for å hindre innbrudd.
Fra: Ida Cathrine Dahlin
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.
Forslag til vedtak

Montere dobbel dørlås inn til bodene.

Styrets innstilling

Det er allerede gjort tiltak for sikring av dører som er mellom innside og utside av sameiet er forsterket med beslag for å gjøre tilgang for uvedkommende vanskeligere.
Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

15. Internett/dekning i -2 for kamera i sin bod.
Fra: Ida Cathrine Dahlin
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak

Styret sjekker muligheten for å få lagt inn dekning av mobil i U2.

Styrets innstilling

Styret vil sjekke muligheten for å få lagt inn dekning av mobil i U2.

Vedtak: Innsendt forslag ble vedtatt

16. Belysning: Bedre belysning på gangsti.
Fra: Ida Cathrine Dahlin
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak

Installere bedre belysning på gangsti.

Styrets innstilling

Styret har vurdert saken tidligere, dette vil medføre mer vedlikehold, høyere kostnader og mulig ulemper for leilighetene som vender ut mot gangstien. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

17. Valg av tillitsvalgte

A Som **2** styremedlemmer for **2** år, ble foreslått:
- Ingrid Lill Høgtun
- Kjetil Holløkken

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

C Som 3 varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:
- Mari Bjørge
- Monica Skogen
- Morten Kielland Rygh

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.30. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/ — Møteleder & protokollfører

Monica Skogen /s/
Thor Arne Olsen /s/ — Protokollvitner

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	2026-2028
Styremedlem:	Kjetil Holløkken	Lille Bislett 26	2026-2028

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.

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.

VESTRE BÆRUM EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Sandvika v/Julie Slåtto
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: j.slaatto@nordvikbolig.no

Deres ref.: 45-0121/26 . Vår ref.: 5919-1-097 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Lille Bislett
Organisasjonsnr:	992709537
Seksjonseier:	Trøseid, Øystein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	097
Adresse:	Lille Bislett 8, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	97
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	5 121 090,00
Innfrielsesdato:	30.11.2032
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 785,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lånekostnad 1 - Bolig	250,00	
Felleskostnader	1 936,00	
Fjernvarme	599,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	99,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 037,-
Annen formue:	4 374,-
Gjeld:	17 110,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208070401
Restsaldo:	15 910,09
Kapitalkostnader:	250,09
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 15 910,09,-, 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: 22 86 58 62.

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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 27 NOV. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-82 **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

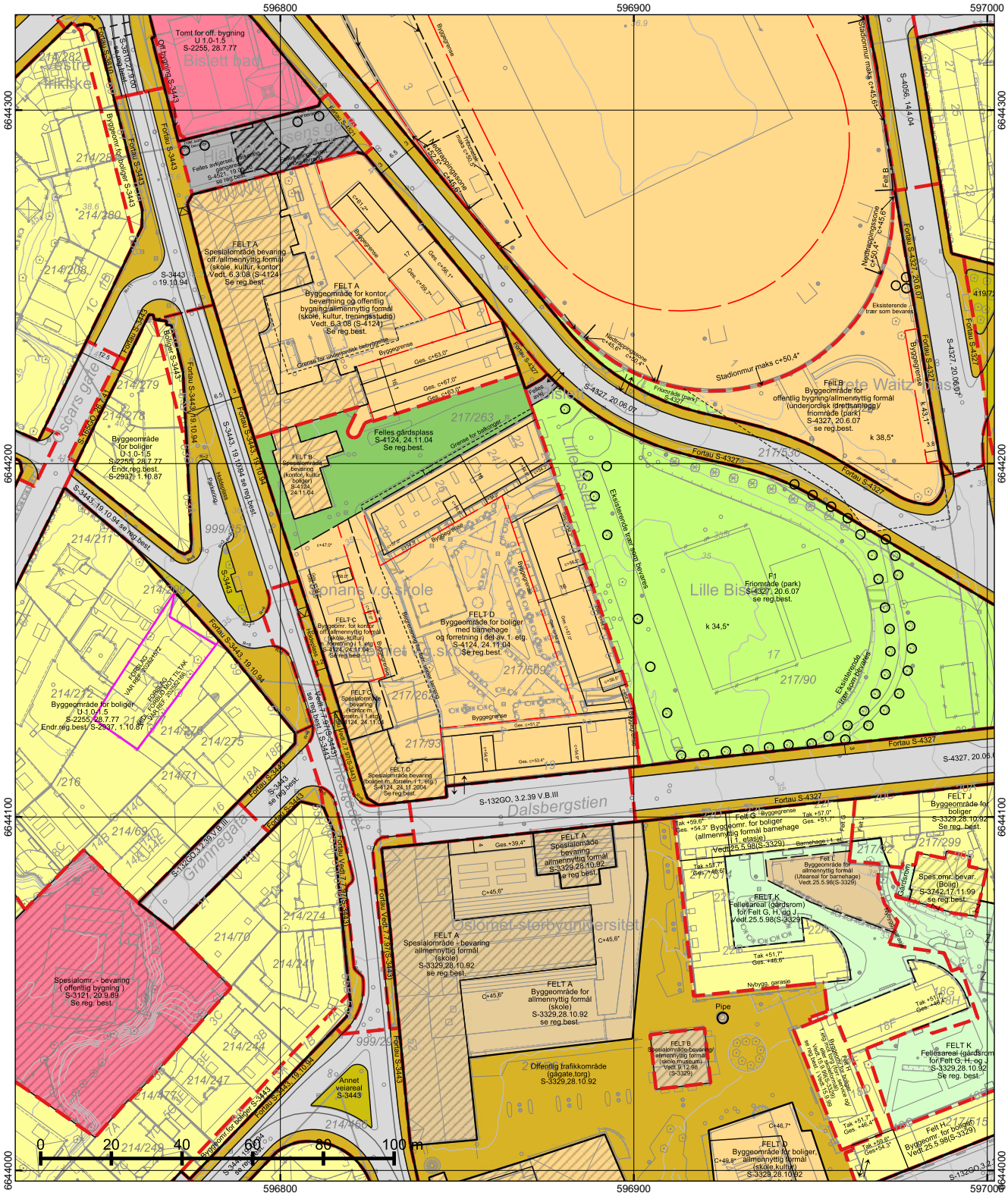
Kopi til: Tiltakshaver

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

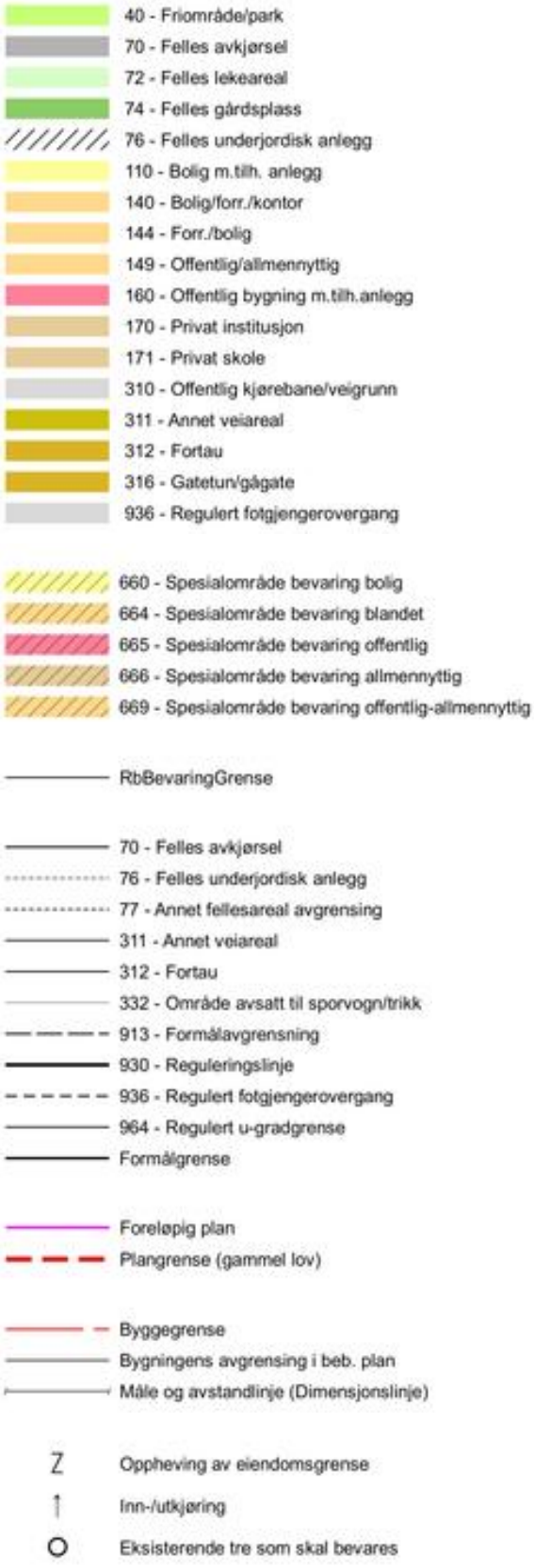
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

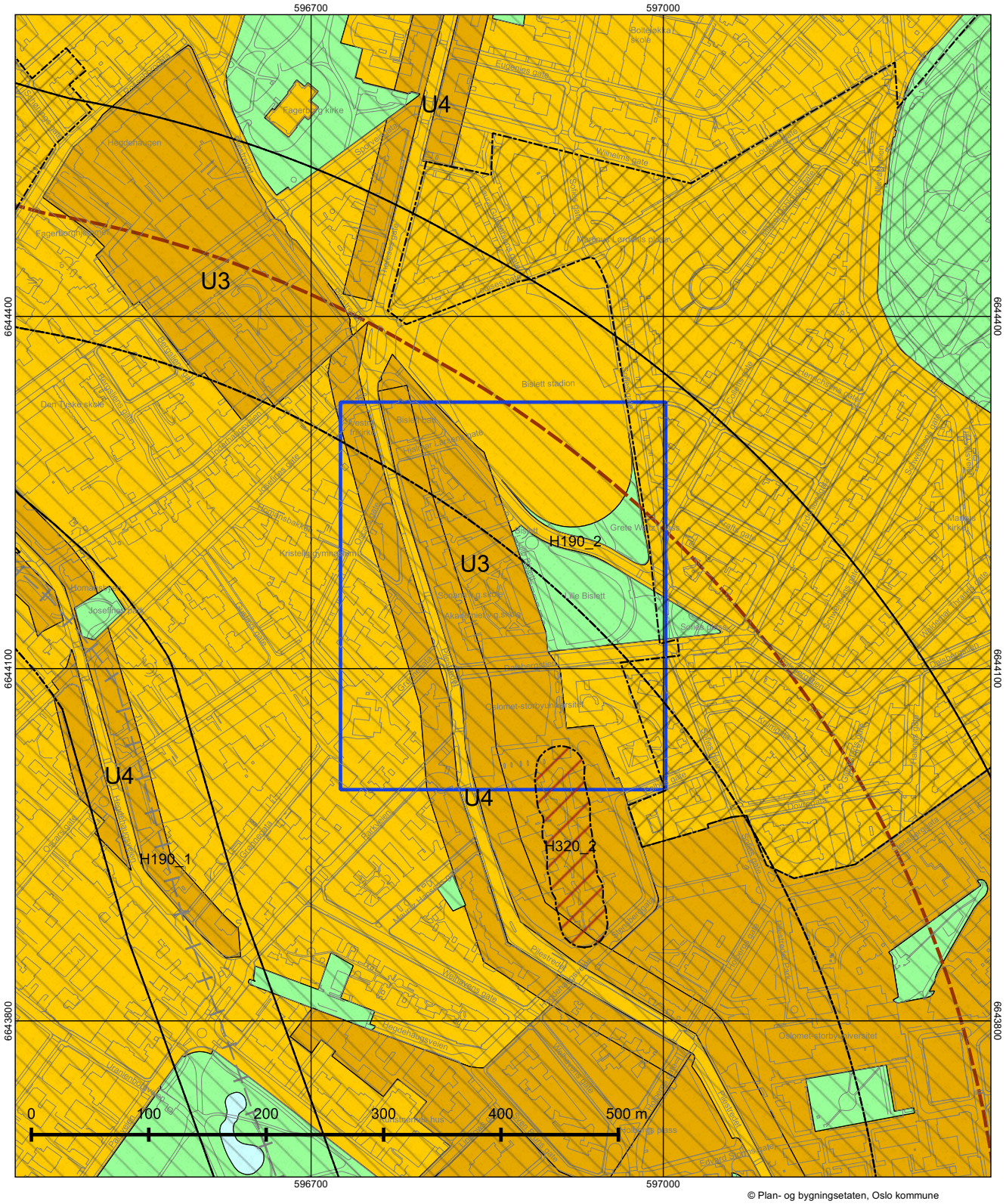
PlottID/Best.nr: 162050/ 86538500
Deres ref.:
Adresse: Lille Bislett 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/509

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162050/86538500
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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 bevarings-verdige 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

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 bevarings-verdige 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

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

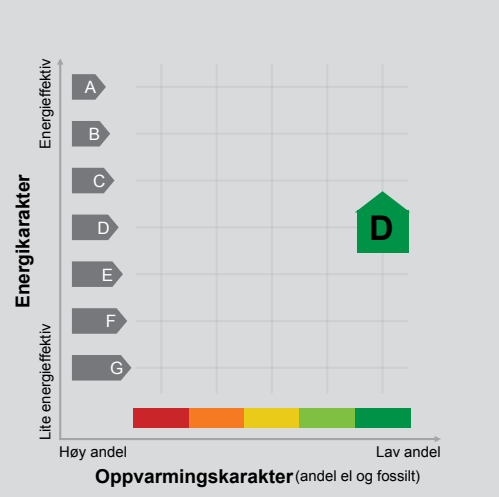
I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at det er tatt hensyn til myke trafikanter, øvrig trafikk og tilliggende boliger.

§ 14. Rekkefølgebestemmelser

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	509
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81804435
Merkenummer	Energiattest-2025-231459
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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:	
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Pliktene ved 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (10)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lille Bislett 8	81804435	H0204	68	0	
Lille Bislett 8	81804435	H0205	69	0	
Lille Bislett 8	81804435	H0304	82	0	
Lille Bislett 8	81804435	H0305	83	0	
Lille Bislett 8	81804435	H0404	96	0	
Lille Bislett 8	81804435	H0405	97	0	
Lille Bislett 8	81804435	H0504	110	0	
Lille Bislett 8	81804435	H0505	111	0	
Lille Bislett 8	81804435	H0604	124	0	
Lille Bislett 8	81804435	H0605	125	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2007

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	7 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²

Oppvarmet BRA	43 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	103 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	69,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.6.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 756 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	180,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 990 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	180,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 756 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 765 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 990 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 756 kWh/år

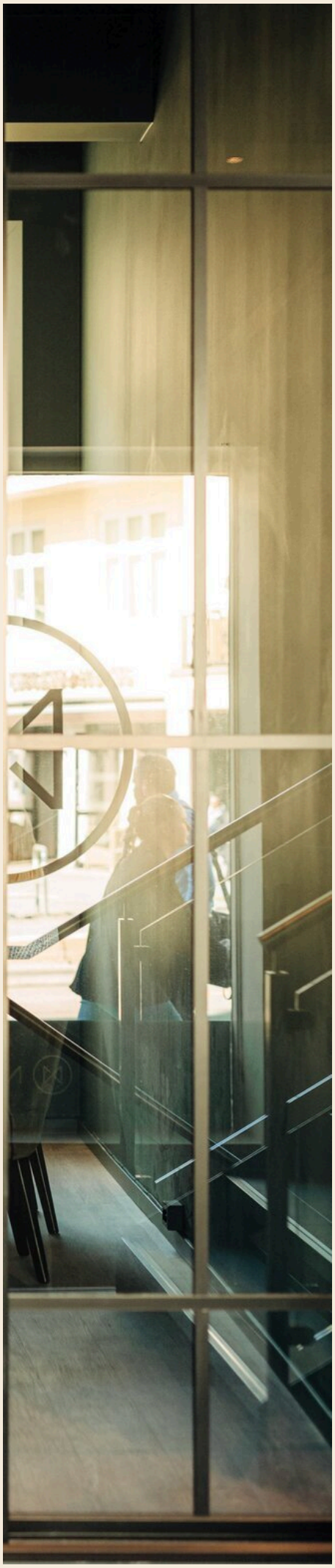
Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0121/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lille Bislett 8 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 509, snr 97 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Børre Gåsvær
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
b.gasvar@nordvikbolig.no
920 72 780

Julie Slåtto
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Sandvika
j.slaatto@nordvikbolig.no
947 85 956

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: