LILLE BISLETT 16

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklærings skjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
forretnings-fører
Fra kommunen
Ferdigattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Lille Bislett 16, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 509, snr. 112

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 53 m²



Befaringsdato: 16.01.2024 **Rapportdato:** 25.01.2024 **Oppdragsnr.:** 10929-1623 **Referansenummer:** DQ5162

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

Uavhengig Takstingeniør

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg oppført i konstruksjoner av stål og betong. Garasjeanlegg i kjeller. Felles trapperom med heis. Yttervegger av innfelt bindingsverk, utvendig kledd med malt trekledning og fasadeplater. Energiglassvinnduer i trekarmer. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/ folie.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje. Solrik balkong.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

Gå til side

UTVENDIG

Malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong med gulv av betong. Stålrekkverk.
Størrelse ca 5,5 kvm. Balkongen var dekket av snø på befaringen.
Leiligheten har adkomst via felles innvendig trapperom med heis.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett på gulv. Malte slette tak og vegger.
Overflater fremstår med normal bruksslitasje.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Formpressede lette, slette innerdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Flislagt bad fra byggeår. Det er ikke framlagt dokumentasjon på badet.
Flislagte vegger og stålplater i taket med downlight belysning og samleskap for vann.
Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Fall til sluk målt til 26 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er ikke underlagt krav om boring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Det er gjort overflate søk innvendig i dusjsone, uten å avdekke avvik.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning fra byggeår, med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med. Det er plass for hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap, lokalisert i taket på badet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Sameiet har antatt fjernvarmeanlegg for oppvarming og varmtvann. Anlegget er ikke inspisert
Vannbåren varme til radiatorer.
Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer.
Husbrannslange i kjøkkenbenk og røykvarslere på batteri.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
5. Etasje	48	0	0	48
Kjeller	0	5	0	5
Sum	**48**	**5**	**0**	
Sum BRA	**53**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

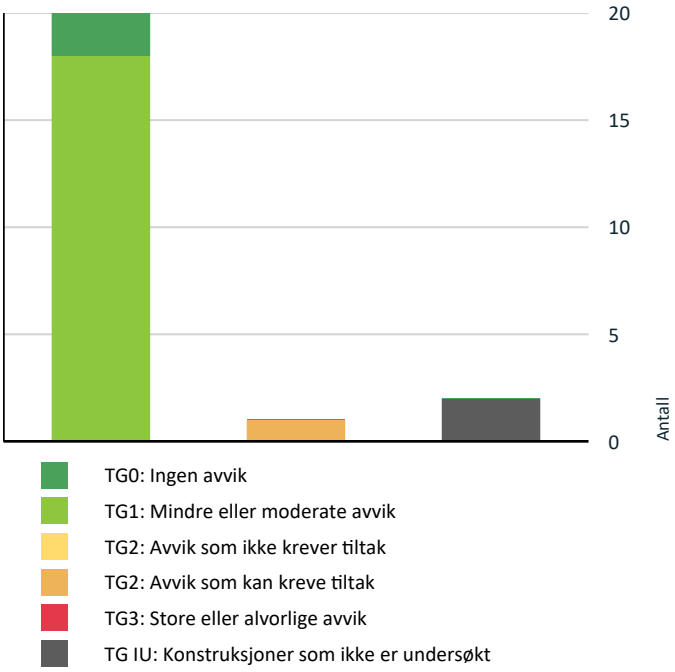
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.
Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2007	Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags energiglass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med gulv av betong. Stålrekkverk. Størrelse ca 5,5 kvm. Balkongen var dekket av snø på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Garasje og bod

Bod i fellesrom på ca 5 kvm og garasjeplass i temperert garasjeanlegg. Garasjeplass kan fritt omsettes innad i sameiet.

TG 1 Andre utvendige forhold

Leiligheten har adkomst via felles innvendig trapperom med heis.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett på gulv. Malte slette tak og vegger. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Formpressede lette, slette innerdører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad fra byggeår. Det er ikke framlagt dokumentasjon på badet.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og stålplater i taket med downlight belysning og samleskap for vann.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Fall til sluk målt til 26 mm.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er ikke underlagt krav om boring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Det er gjort overflate søk innvendig i dusjsone, uten å avdekke avvik.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra byggeår, med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med. Det er plass for hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, lokalisert i taket på badet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Sameiet har antatt fjernvarmeanlegg for oppvarming og varmtvann. Anlegget er ikke inspisert

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorer.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Husbrannslange i kjøkkenbenk og røykvarslere på batteri.

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i branneller 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?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
5. Etasje	48			48	5	
Kjeller		5		5		
SUM	**48**	**5**			**5**	
SUM BRA	**53**					

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom , Bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	45	3

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2024	Stein Haugen	Takstingeniør
	Anniken Enersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	509		112	5011 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Lille Bislett 16

Hjemmelshaver
Enersen Anniken

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Bislet i Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inntil offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt

Om tomten

Sameiet har en stor og frodig, parklignende hage med hyggelige sittegrupper og en stor og grønn plen.
Uteområdet er kun tilgjengelig for sameierne med tilgang ved bruk av nøkkelkode. I tillegg finner man en felles takterrasse i samme bygg med utsikt og sittegruppe.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Siste hjemmelsovergang

År

2008

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt før befaringen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Viste og ga opplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Tegninger er ikke mottatt	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen	Gjennomgått	0	Nei

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/DQ5162

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	120240003

Adresse	Lille Bislett 16		
Postnummer	0170	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen? 2008 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 8år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Tryg **Polise/avtalenr.** 6589785

Selger1fornavn Anniken **Selger1etternavn** Enersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.01.2024

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
19.01.2024

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.01.2024

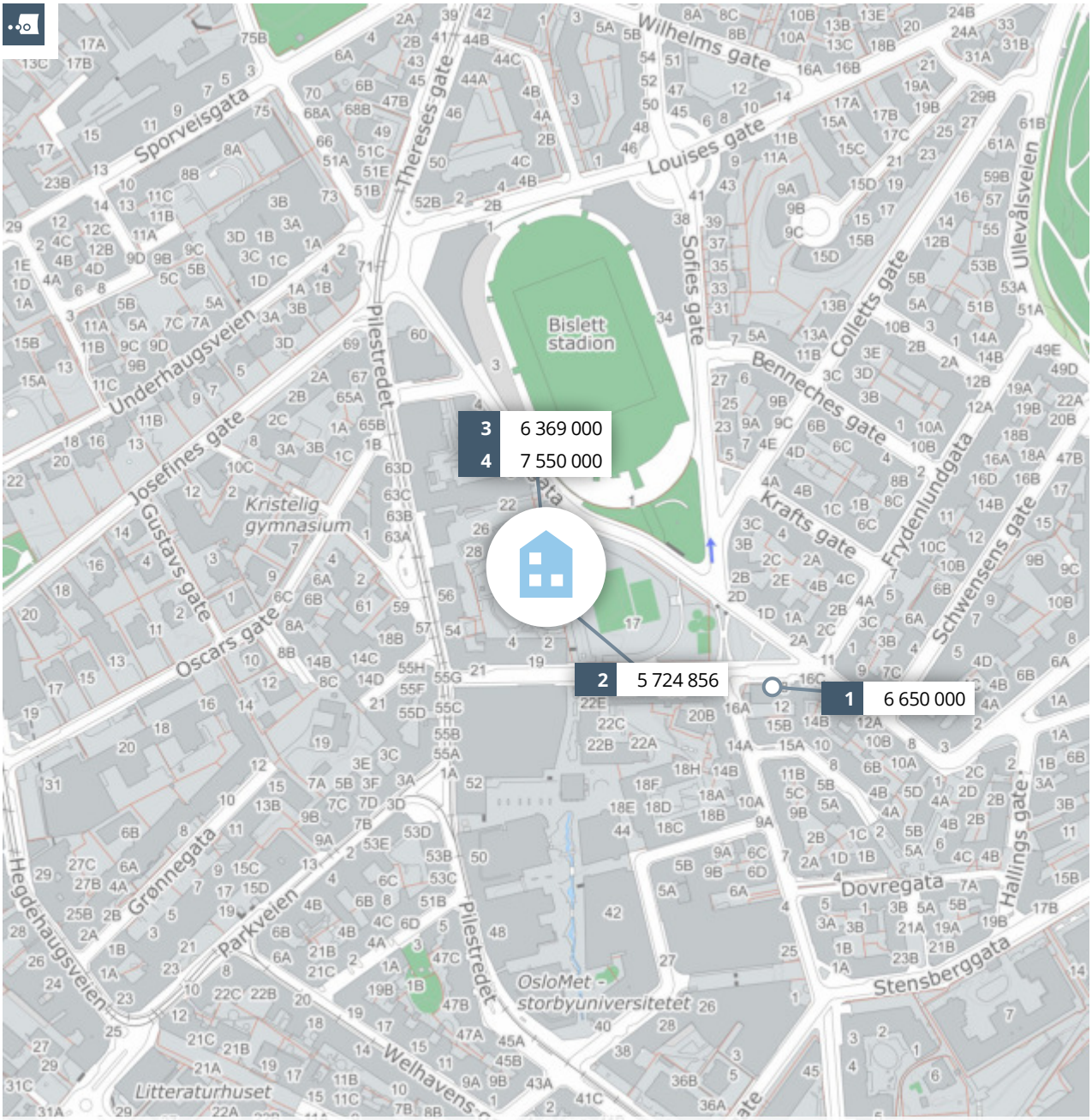
Enersen, Anniken

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
19.01.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LILLE BISLETT 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 01.11.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stig Reklev.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lille Bislett 16, 0170 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 217 BNR 509 FNR 0 SNR 112 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 4

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	135 417
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	48 m²
BRA	48 m²
Byggeår	2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

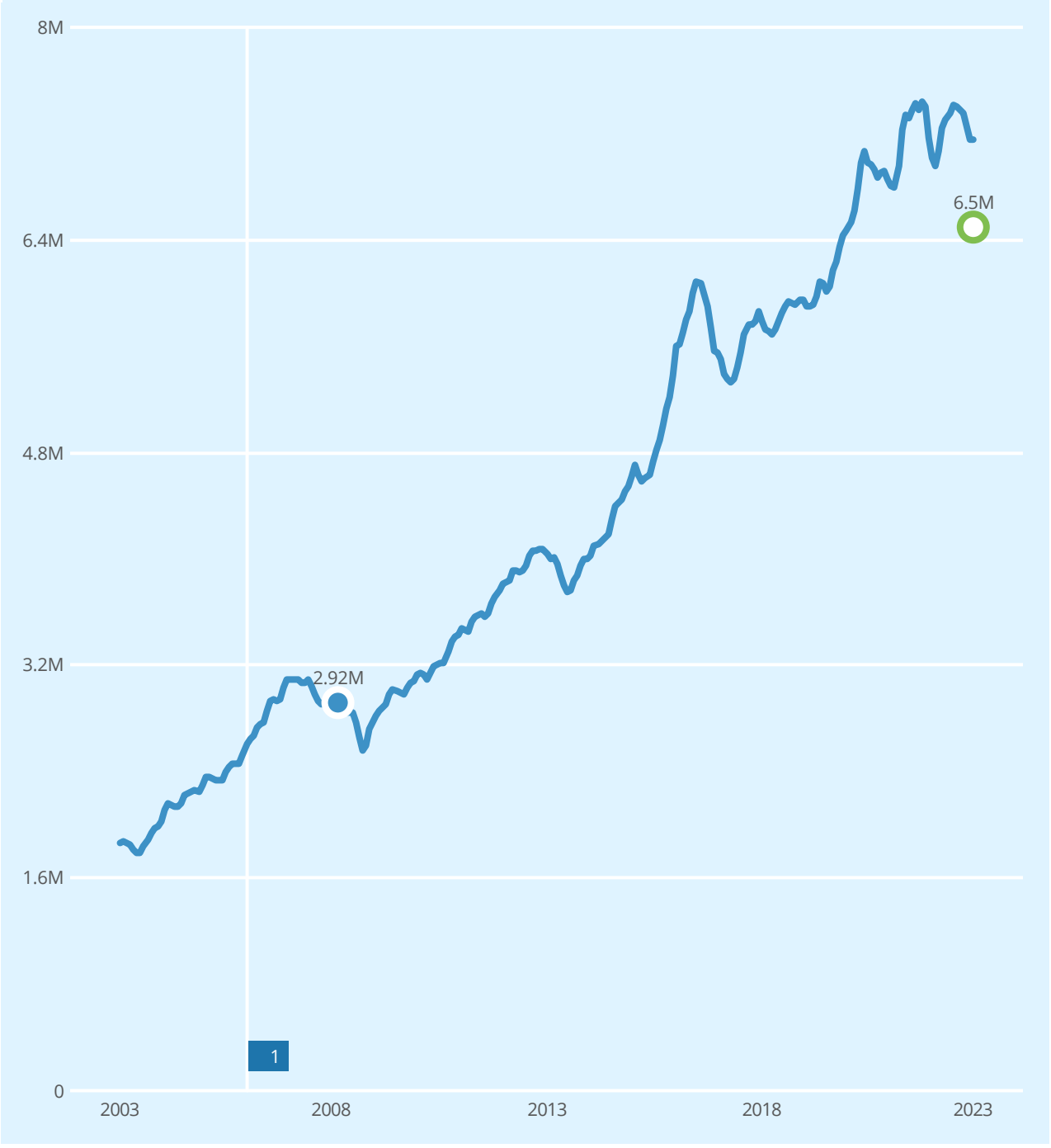
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dalsbergstien 18 54 m² 1985 5. etg 1 sov			27.06.2023	6 550 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**123 148**
2	Lille Bislett 8 43 m² 2007 5. etg 1 sov			21.11.2022	5 750 000	**5 700 000**	24 856	5 724 856	**133 136**
3	Lille Bislett 16 49 m² 2007 5. etg 1 sov			31.08.2022	5 480 000	**6 350 000**	19 000	6 369 000	**129 980**
4	Lille Bislett 16 69 m² 2007 7. etg 2 sov			24.01.2017	6 800 000	**7 550 000**	-	7 550 000	**109 420**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten
eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen. Vi legger til grunn at garasjen selges separat, da dette vil gi det beste resultatet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

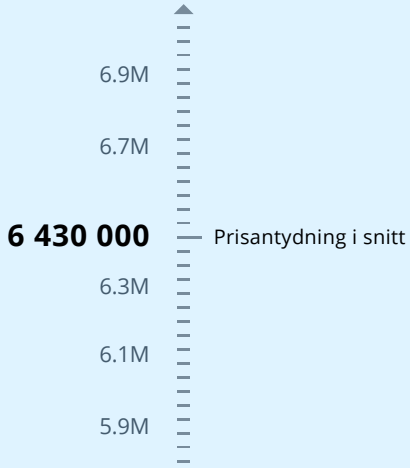


1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.05.2008		05.05.2008	-	2 915 000	-	2 915 000

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

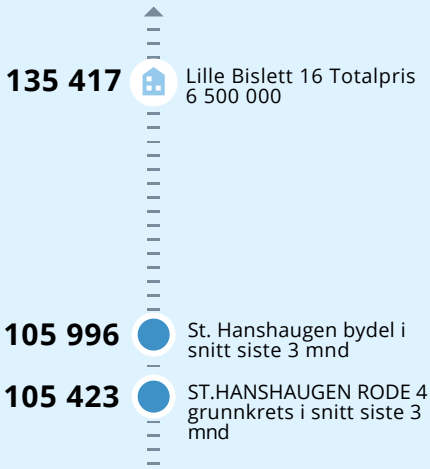


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 0.4% under prisantydning

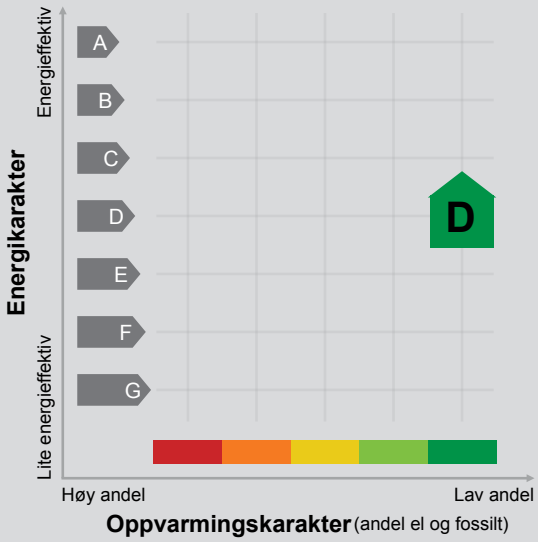
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Lille Bislett 16
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	509
Seksjonsnummer	112
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81804435
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	164fb29f-fbda-40fd-9ef4-2600933a5d4a
Dato	17.01.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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.energimerking.no.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	
BRA:	48
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.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lille Bislett 16
Postnummer: 0170
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0502
Dato: 17.01.2024 9:11:40
Energimerkenummer: 164fb29f-fbda-40fd-9ef4-2600933a5d4a

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 217
Bruksnummer: 509
Seksjonsnummer: 112
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81804435

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 yttervegger	7 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	48 m²
Totalt BRA	48 m²
Oppvarmet luftvolum	115 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	19,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,8 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
Navn person	Flerbruker

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	8 518 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	177,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 547 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	177,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 518 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	1 971 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 547 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 518 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

FORRETNINGS-FØRER

Oppegård Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvadrat v/Stig Reklev
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: WM120_3001757@usermail.webmegler.no

7583915 5919/112 16.01.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.01.2024.

Boligselskap: 5919, Lille Bislett Eiersek. Sameie
Organisasjonsnr: 992.709.537
Eier: Anniken Enersen
Leieobjekt: 112
Seksjonsnummer: 112
Adresse: Lille Bislett 16, 0170 OSLO
Hjemmeside: http://www.lillebislett.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6589785.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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.
- Hver leilighet har fått Time Park rabattkort, som gjør at beboerne kan parkere billig på plassene til Coop Mega, hverdager mellom kl. 21.00 - kl. 09.00 og fredag kl. 21.00 til mandag kl. 09.00.
- 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.
- Det er inngått avtale med Grønn Kontakt for etablering av ladeinfrastruktur for garasjeplassene som er tilknyttet boligene i sameiet. NB. Etableringen gjelder kun boligdelens garasjeplasser nr 1-87.
- Det er opprettet 3 nye kategorier på felleskostnadene for å dekke lånets kostnader. 1 kategori for (Lån) til boligseksjonene og 2 kategorier for (Lån) til næringsseksjonene.
- Styret har vedatt å øke de ordinære felleskostnadene for både bolig og næring med 10 % f.o.m 01.08.2023.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (16.01.24)
* OBOS02-98208070401	A	6.689.210,-	8 år 11 md.	12		Fast	5,70%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.941,– pr. md.
Herav:

Fjernvarme	677,-
Felleskostnader	1.982,-
Lånekostnad 1	282,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	59,-	772,-	2.776,-	25.576,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98208070401	23.434,-	281,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 24.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver John Mankarios tlf.22 86 58 62 ev. pr. e-post: john.mankarios@obos.no.

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 de 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2023

5919 Lille Bislett Eierseksjon Sameie

OBOS

Til seksjonseierne i Lille Bislett Eiersek. Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 22.03.2023 - kl. 18.00.
Sted: Oslo Met. Rom S-141 - Pilestredet 48.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lille Bislett Eiersek. Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Lille Bislett Eiersek. Sameie
avholdes onsdag 22.03.2023 - kl. 18.00.
Sted: Oslo Met. Rom S-141 - Pilestredet 48.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 13.02.2022
Styret i Lille Bislett Eiersek. Sameie

Kjetil Johanson /s/ Ingrid Lill Høgtun /s/ Tor Martin Hansen /s/

Kjetil Holløkken /s/ Odd Røberg /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Johanson	Vårveien 3
Styremedlem	Ingrid Lill Høgtun	Lille Bislett 8
Styremedlem	Tor Martin Hansen	Lille Bislett 2
Styremedlem	Kjetil Holløkken	Lille Bislett 26
Styremedlem	Odd Røberg	Biskop Heuchs Vei 26
Varamedlem	Eirik Kildal	Lybekkveien 19
Varamedlem	Morten Kielland Rygh	Lille Bislett 8
Varamedlem	Atle Tuverud	Lille Bislett 16

Generelle opplysninger om Lille Bislett Eierseksjon Sameie
Sameiet består av 227 seksjoner.
Lille Bislett Eierseksjon Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992709537, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
217 509

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

Lille Bislett Eierseksjon Sameie har ingen ansatte.

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

Styrets arbeid
Året 2022 har vært ett år hvor samfunnet har blitt normalisert på noen områder. Det har vært en utfordrende periode for mange med blant annet prisøkning på strøm og fjernvarme. Årsmøte i år blir det første årsmøte som gjennomføres fysisk på flere år. Vi gleder oss.

Det vil i år også gjennomføres valg i styret. De som er på valg er styremedlemmene Tor Martin Hansen, Odd Røberg og styreleder Kjetil Johanson. Alle i styret stiller til gjenvalg, nye ønskes også velkomne til å melde interesse. Varamedlemmer er på valg hvert år, vi

har i dag 3 personer som fyller disse 4 rollene, vi ønsker at Morten, Eirik og Atle stiller til gjenvalg, men ønsker også nye velkomne. I tillegg er det ønske om å få til en valgkomite.

Året 2022 har ellers vært sterkt preget av fasadevedlikeholdet som er pågått, vi takker for tålmodigheten alle har utvist i denne sammenheng og setter pris på alle de positive tilbakemeldingene som har kommet i etterkant. Vedlikeholdet viste seg i etterkant å ha vært etterlengtet. Odd R og Kjetil H har bistått med oppfølgning av entreprenør og byggeleder ved å følge opp i byggemøter og befaringer. Den totale kostnaden på oppussingen kom på 7,3 millioner og har blitt finansiert ved å ta opp ett lån i Obos banken. Nedbetalingstiden er satt til 10 år, og vil komme som en egen linje på felleskostnadsfakturaen.

I 2022 har TV signalene blitt tatt ut av felleskostnadene, i stedet er en god internettlinje kommet inn. Dette ble gjort da vanlig lineær TV sakte, men sikkert har sklidd ut, i stedet er det kommet mange tjenester som leverer signaler til TV'n. Dette har vært en overgang for mange, men det oppleves som om det var en riktig endring til en riktig tid. Tor Martin har fulgt dette fra start til slutt.

Hagen fikk også ett løft med ny gartneravtale og planter i 2022. Det ble beskåret hekker og portal, det ble renset opp i bed og langs gangstier. Dette er nå lagt inn i avtalen slik at vi oppnår målet vårt om å beholde hagen som en «perle» i sameiet, denne brukes flittig om sommeren til sosialt samvær og grilling.

Vi hadde i 2022 en gjennomgang av nødlys og skilt til rømningsveier, disse krever en jevnlig utskifting, og i 2022 var tiden moden for dette. Det skulle byttes over 200 enheter. Vi fikk mot slutten av året gjennomført dette.

Styrejobben på Lille Bislett er morsom og utfordrende, det er mange beboere, det er også mange utleieenheter. Dette medfører at det er en del inn og utflytting, mange ting blir gjensatt og det eierskapet til de som leier er ikke alltid like sterkt. Vi setter derfor pris på om de som leier ut kan være flinke til å informere leietagerne sine om sameiet og også gi de tilgang til Vibbo.no. Vibbo.no brukes til kommunikasjon mellom beboere/eiere og sameiet, det er også mye informasjon som ligger her som er nyttig for de som bor på Lille Bislett. I tillegg er det en enkel kommunikasjonsplattform. Vi ønsker å understreke at noen ting må gå igjennom eier, slik at eier har kontroll. Blant annet nøkkelbestillinger og tilgang til Vibbo.no

Vi ønsker å skape den beste driften av sameiet, både ovenfor beboere/eiere og i økonomisk sammenheng. Dette krever at vi har ett oppegående og velfungerende styre, noe vi opplever selv og får tilbakemeldinger om. Vi har i 2022 gjennomført 11 styremøter og føler selv at vi har god kontroll på kostnader og prosjekter/arbeid som må følges opp. Vi ser tilbake på 2022 som ett innholdsrikt år og ser frem til at 2023 blir det samme.

Tusen takk for tillitten dere gir til oss i styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppjustering av fjernvarme fra mai 2022.

Driftskostnadene er høyrere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fasadeprosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes sameiets nye lån.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 699 158**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2023”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet.

Lån

Sameiet har lån med fastrente i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene ved at det ble opprettet en ny innkreving sum på felleskostnadene for å dekke lånets kostnader fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Eierseksjonssameiet Lille Bislett

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Eierseksjonssameiet Lille Bislett sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 7.754.826. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

Øvrig informasjon
Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. 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.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Revisoren AS

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

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

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

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

Strømmen 20. februar 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 502 868	7 258 740	7 361 000	8 612 000
Ladeinntekter EL-bil	15	0	12 540	0	80 000
Andre inntekter	3	34 500	22 631	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 537 368**	**7 293 911**	**7 361 000**	**8 712 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	0	-94 660	0	-94 600
Revisjonshonorar	6	-18 500	-19 500	-22 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-281 860	-274 973	-280 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-32 806	-20 423	-50 000	-20 000
Kontingenter		0	0	0	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-8 425 806	-1 439 305	-890 000	-830 000
Forsikringer		-457 277	-431 015	-465 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 195 267	-1 187 824	-1 220 000	-1 402 000
Energi/fyring	10	-2 478 149	-2 578 530	-2 400 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-679 522	-737 368	-760 000	-500 000
Andre driftskostnader	11	-1 176 630	-1 170 982	-1 312 000	-1 362 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 088 117**	**-8 296 880**	**-7 741 300**	**-7 793 400**
DRIFTSRESULTAT		**-7 550 749**	**-1 002 969**	**-380 300**	**918 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 027	3 364	10 000	40 000
Finanskostnader	13	-218 104	0	0	-373 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-204 077**	**3 364**	**10 000**	**-333 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 754 826**	**-999 605**	**-370 300**	**585 600**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital	-1 154 546	-999 605
Korrigert mot EK EL-bilanlegg 2021	-94 660	0
Korrigert mot EK EL-bilanlegg 2021	12 540	0
Udekket tap	-6 518 160	0

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	82 682	192 022
SUM ANLEGGSMIDLER		**82 682**	**192 022**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 631	2 180
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		70 466	64 995
Andre kortsiktige fordringer	15	37 384	-49 777
Driftskonto OBOS-banken		529 904	264 973
Sparekonto OBOS-banken		1 311 608	1 803 137
SUM OMLØPSMIDLER		**1 967 993**	**2 085 543**
SUM EIENDELER		**2 050 675**	**2 277 565**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 154 546
Udekket tap	16	-6 518 160	0
SUM EGENKAPITAL		**-6 518 160**	**1 154 546**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 300 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 300 000**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 312	119 619
Leverandørgjeld		703 742	475 569
Påløpte renter		2 280	0
Påløpte kostnader		34 395	0
Annen kortsiktig gjeld	18	434 106	527 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 268 835**	**1 123 019**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 050 675**	**2 277 565**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Lille Bislett

Kjetil Johanson /s/ Ingrid Lill Høgtun /s/ Tor Martin Hansen /s/

Kjetil Holløkken /s/ Odd Røberg /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 326 156
Fjernvarme	1 531 736
Felleskostnader	794 160
Fjernvarm	543 160
Garasje	160 200
Garasje næring	145 800
Elbil infrastruktur	102 000
Felleskostnader	1 656
Overført EL-bilanlegg (nedskrivning)	-102 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 502 868**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg nøkler	34 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**34 500**

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 2021/2022, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 605, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 806
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 806**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Konsulenthonorar byggteknisk	-366 250
Malercompagniet Oslo AS	-6 705 278
Drift/vedlikehold bygninger	-178 398
Drift/vedlikehold VVS	-92 483
Drift/vedlikehold elektro	-45 469
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 691
Drift/vedlikehold heisanlegg	-279 830
Drift/vedlikehold brannsikring	-458 661
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 865
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-247 882
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 425 806**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-587 788
Renovasjonsavgift	-607 479
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 195 267**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-393 782
Fjernvarme	-2 077 703
Andre fyringskostnader	-6 665
SUM ENERGI / FYRING	**-2 478 149**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 301
Vaktmestertjenester	-580 745
Vakthold	-272 178
Renhold ved firmaer	-279 258
Andre fremmede tjenester	-3 582
Trykksaker	-561
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 605
Andre kontorkostnader	-1 051
Telefon, annet	-1 557
Porto	-540
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-5 754
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 176 630**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 931
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 608
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	488
SUM FINANSINNTEKTER	**14 027**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-203 514
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 590
SUM FINANSKOSTNADER	**-218 104**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for EL-bil		
Tilgang 2020	364 728	
Tilskudd 2021	-52 546	
Avskrevet tidligere (år 2020)	-25 500	
Korrigert for avskrivninger 2021 (innkrevet via felleskostnader)	-102 000	
Avskrevet i år (innkrevet via felleskostnader)	-102 000	
		82 682
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**82 682**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-102 000**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Inntekter EL-bil 2021 (korrigert i 2022)	-12 540
Inntekter EL-bil 2022	-52 172
Strømkostnad EL-bil (akkumulert)	102 096
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**37 384**

Inntekter EL-bil ladestrøm føres mot balanse hvor kostnad strøm føres fortløpende.

NOTE: 16

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, 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.

EGENKAPITAL

Egenkapital 01.01	Korreksjon prinsipp *	Årets resultat	Egenkapital 31.12
1 154 546	82120	-7 754 826	-6 518 160

Korrigering av EK i forbindelse med nedskriving ladeanlegg for EL-bil.
* Se også note 14 vedr avskrivninger. Anlegget skal skrives ned i takt med innbetalinger via felleskostnadene. Det er i 2022-regnskapet korrigert for feilføring i 2021.
Anlegget vil være fullt nedskrevet i oktober 2023.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.12.2027.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2022	-8 000 000	
Nedbetalt i år	8 000 000	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2032.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-7 300 000	
Nedbetalt i år	0	
		-7 300 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 300 000**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-1 800
Norsk Brannvern (tilbakeholdt faktura)	-49 093
Gebyrer til gode	70
Påløpte kostnader	-383 284
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-434 106**

FORDELING AV REGNSKAPET MELLOM BOLG, NÆRING 1 & NÆRING 2

5919 - LILLE BISLETT EIERSEK. SAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2022

Tekst	BO5919	N15919	N25919	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	6 018 092	1 656	1 483 120	7 502 868
LADEPUNKT	0	0	0	0
ANDRE INNTEKTER	34 500	0	0	34 500
SUM DRIFTSINNTEKTER	**6 052 592**	**1 656**	**1 483 120**	**7 537 368**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-30 985	-330	-10 985	-42 300
STYREHONORAR	-219 750	-2 340	-77 910	-300 000
REVISJONSHONORAR	-18 256	-81	-163	-18 500
FORR.FØRERHONORAR	-278 139	-1 240	-2 480	-281 860
KONSULENTHONORAR	-32 372	-144	-289	-32 806
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 115 674	-64 141	-2 245 992	-8 425 806
FORSIKRINGER	-334 955	-3 567	-118 755	-457 277
KOMMUNALE AVGIFTER	-990 820	0	-204 447	-1 195 267
ENERGI / FYRING	-1 827 087	-3 124	-647 938	-2 478 149
KABEL- / TV-ANLEGG	-679 522	0	0	-679 522
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-924 974	-24 480	-227 175	-1 176 630
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-11 452 535**	**-99 448**	**-3 536 134**	**-15 088 117**
DRIFTSRESULTAT:	**-5 399 943**	**-97 792**	**-2 053 014**	**-7 550 749**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	10 405	106	3 516	14 027
FINANSKOSTNADER	-153 829	-1 892	-62 383	-218 104
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**-143 424**	**-1 786**	**-58 867**	**-204 077**
RESULTAT	**-5 543 367**	**-99 578**	**-2 111 881**	**-7 754 826**

Annen informasjon om sameiet

Styret – sameiets hjemmeside
Styret treffes på e-post: lillebislett@styrerommet.no.
Sameiets hjemmeside har følgende adresse: http://www.vibbo.no/lille-bislett-eiersek

Vaktmester
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS. Eiendomsdrift. Henvendelser angående vaktmester skal gå via sameiets nettside: http://www.vibbo.no/lille-bislett-eiersek

Vektertjeneste
Sameiet har avtale med Securitas om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan Bomiljøvekter kontaktes på 22 97 10 70.

Renhold
Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

Rørlegger
Sameiet benytter Rørleggerfirma Lien & Co A/S med kjentmann til bygget Anders Lien. Anders Lien kan nåes på 93099765 og epost anders@lienco.no.

Internett
Internettavtale er tegnet med Obos Open Net, denne er inkludert i felleskostnadene. TV er ikke inkludert. Se sameiets nettsider *http://www.vibbo.no/lille-bislett-eiersek*

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589785. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved melding om skade til forsikringsselskapet, skal styret varsles.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering
2022-2022: Rehabilitering av fasadene.

5919 Lille Bislett Eiersek. Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

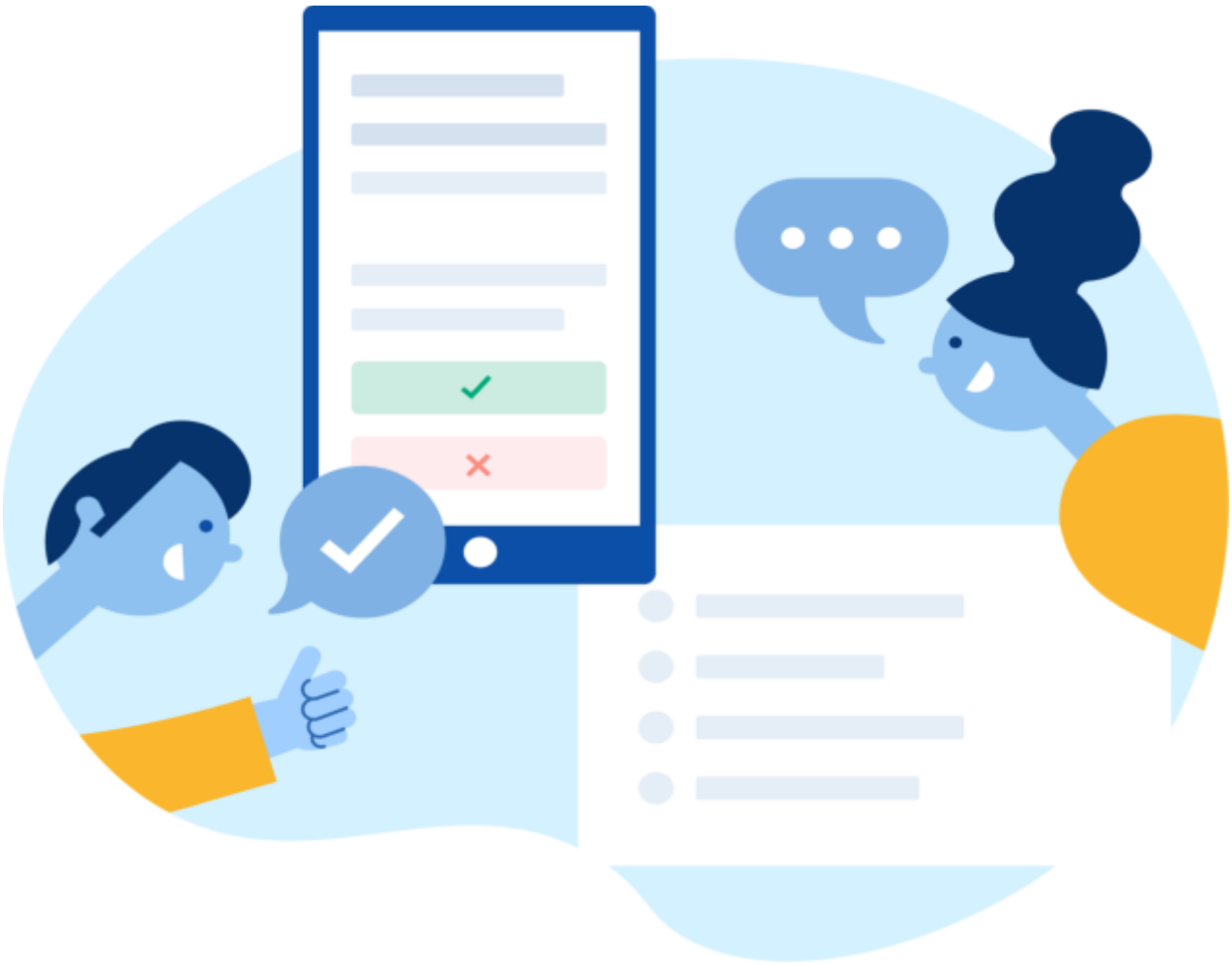
Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
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.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Lille Bislett Eiersek. Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 21. november - 24. november 2023

Selskapsnummer: 5919

OBOS

Velkommen til årsmøte i Lille Bislett Eiersek. Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. november kl. 09:00 og lukker 24. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5919

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Lille Bislett Eiersek. Sameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås å velge OBOS v/ John Mankarios som møteleder og moderator.

Forslag til vedtak

John Mankarios velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en sekjsonseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Seksjonseier Kristoffer Sagmo foreslås som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Kristoffer Sagmo velges som protokollvitne.

Sak 3

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 4

Valg av tillitsvalgte

Varamedlem, Eirik Kildal som representerer næringsseksjonen ønsker å stille sin plass til annen representant fra Thon Eiendom, som også representerer næring.

Derfor må det avholdes ekstraordinært (digitalt) årsmøte for å få alle formalitetene på plass, og for å registrere nytt varamedlem i Brønnøysundregistret.

Det ekstraordinære årsmøtet har kun dette punktet på agendaen.

Innstilling

Markus Gjessing er ansatt i Thon Eiendom. Han foreslås som varamedlem for å representere seksjon 225 og 227, som eies av Thon Eiendom.

Roller og kandidater

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

- Markus Gjessing
  Velges frem til det ordinære årsmøtet, våren 2024.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.11.23
Selskapsnummer: 5919 **Selskapsnavn:** Lille Bislett Eiersek. Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

John Mankarios velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristoffer Sagmo velges som protokollvitne.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Markus Gjessing

**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 Eiersek. Sameie

---

Møtedato: 22.03.2023
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Oslo Met. Rom S-141 - Pilestredet 48.

Til stede: 10 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt **12** 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

   Thor Arne Olsen og *Siri Halland Nesse* foreslått.

   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 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 300 000**.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som 2 styremedlemmer for **2** år, ble foreslått:
Tor Martin Hansen
Odd Røberg

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som 3 varamedlemmer for **1** år, ble foreslått:
Morten Kielland Rygh
Atle Tuverud
Eirik Kildal

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18.50. Protokollen signeres av,

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Thor Arne Olsen /s/
Protokollvitne

Siri Halland Nesse /s/
Protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder:	Kjetil Johanson	Vårveien 3 1809 Askim	2023-2025
Styremedlem:	Odd Røberg	Biskop Heuchs Vei 26 0871 Oslo	2023-2025
Styremedlem:	Tor Martin Hansen	Lille Bislett 2	2023-2025
Styremedlem:	Ingrid Lill Høgtun	Lille Bislett 8	2022-2024
Styremedlem:	Kjetil Holløkken	Lille Bislett 26	2022-2024

VEDTEKTER

For

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

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Formål

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

3-3 Kameraovervåkning av fellesareal

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

4 Parkeringsplasser

4-1 Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

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

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

6-3 Kostnadsfordeling

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

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

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

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

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

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

(3) Eiere av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

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

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

(5) Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av seksjonen (utkastelse)

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

7-4 Erstatning

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

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

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

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

i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

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

11-3 Generelle plikter

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

Vedlegg:

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR LILLE BISLETT EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 2. april 2008.

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

2. FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

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

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

3. BALKONGER OG MARKTERRASSER

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

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

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

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

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

4. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

5. SKILT OG OPPSLAG

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

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

6. ANTENNE

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

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

7. SØPPEL

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

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

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

8. BOD

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

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

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

9. SYKLER

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

10. GARASJE OG PARKERING

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

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

11. TRYGGHET

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

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

12. MELDEPLIKT

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

13. ENDRINGER

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

14. SANKSJONER

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

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

FRA KOMMUNEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Tingvoldli
LILLE BISLETT 16

Dato: 18.01.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86483776
7587172

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 509

Vi viser til bestilling av 20240118 for LILLE BISLETT 16.

GNR. 217 BNR. 509

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.06.1988.

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

5011 m²

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

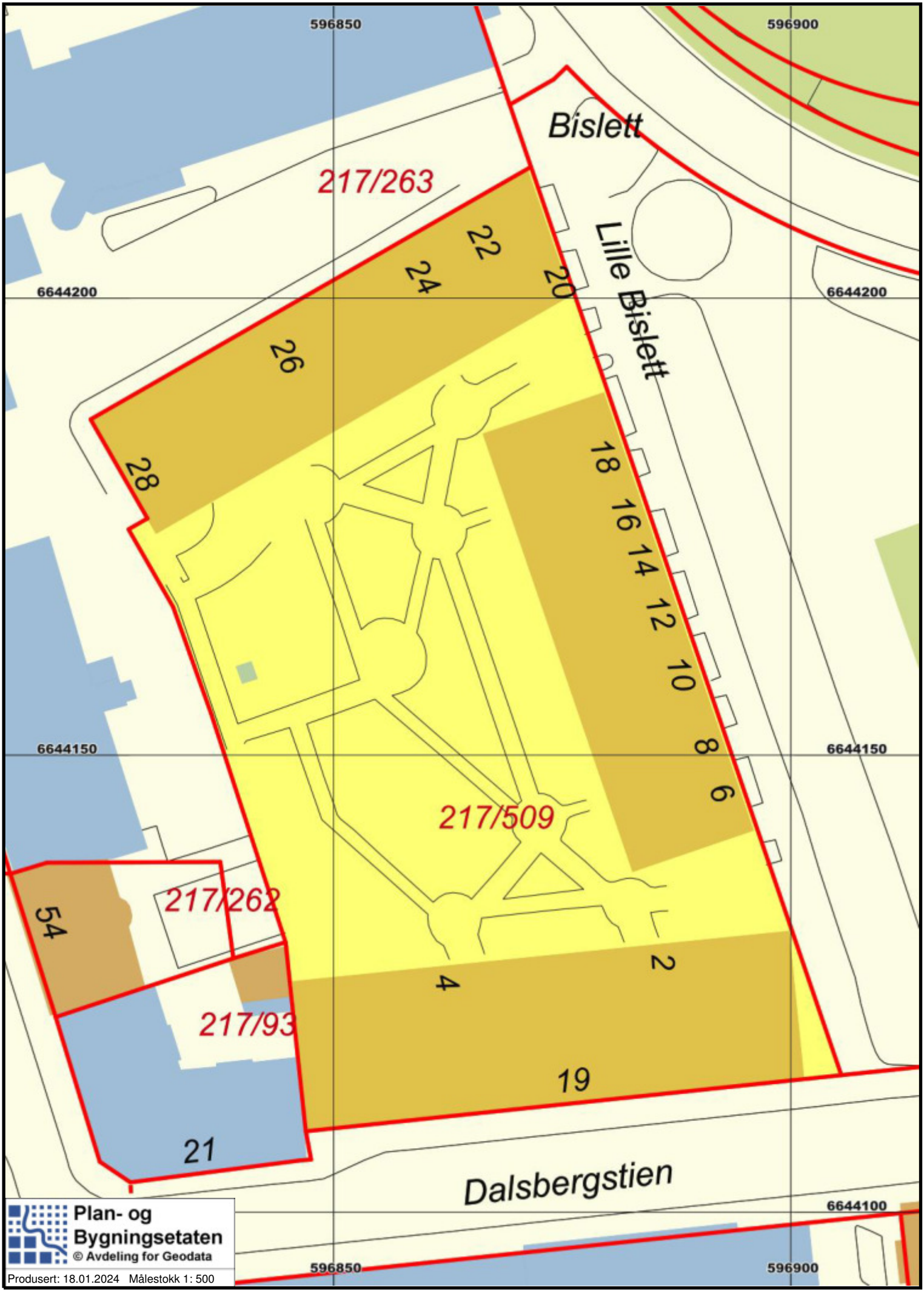
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596850
596900
Bislett
217/263
Lille Bislett
6644200
22
24
20
26
28
18
16
14
12
10
8
6
6644150
217/509
217/262
54
2
4
217/93
19
21
Dalsbergstien
6644100
596850
596900
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 18.01.2024 Målestokk 1: 500



Lille Bislett 16

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.01.2024

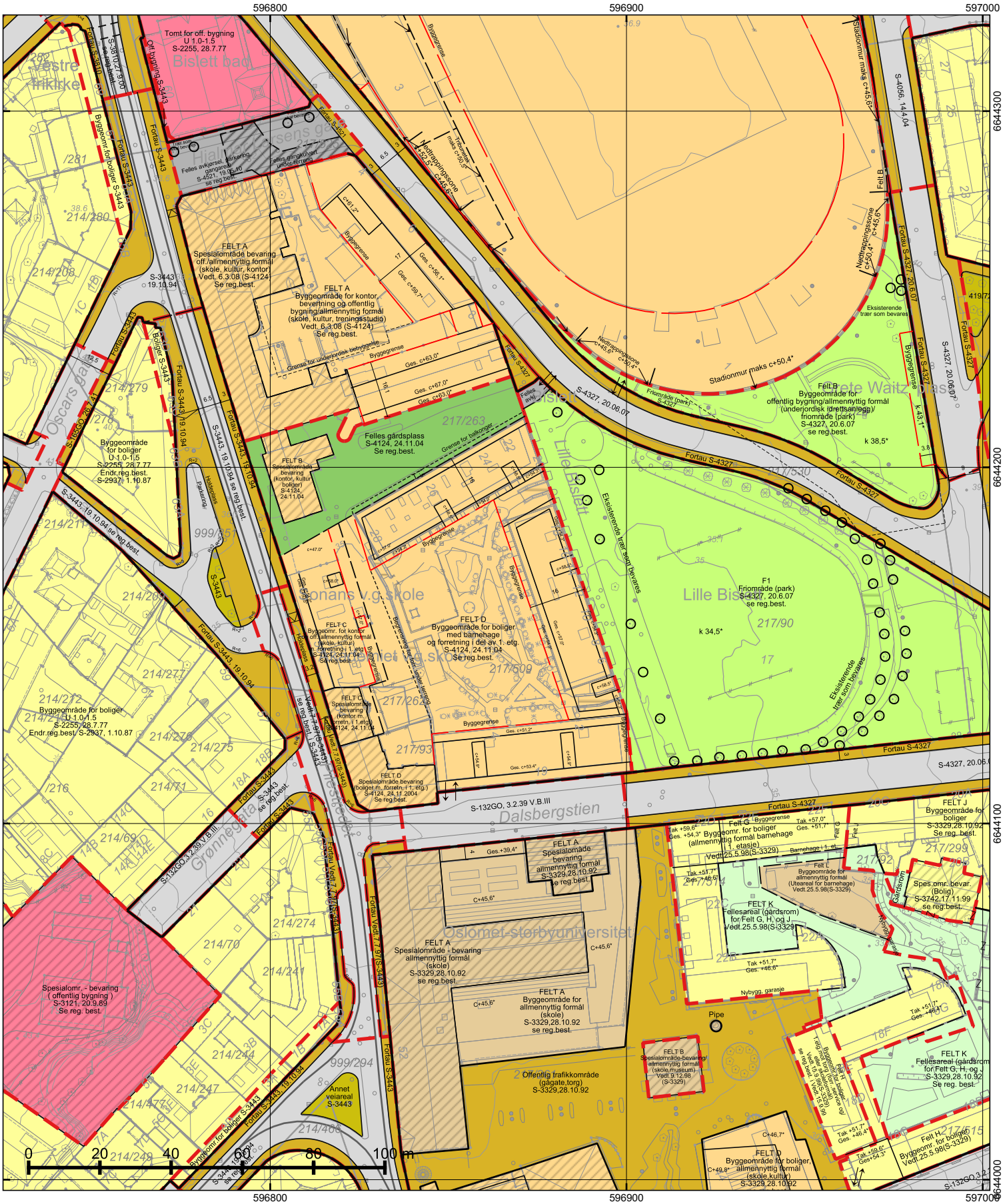
Oversiktskart

Adr.:	Lille Bislett 16	Bydel :	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	217 / 509	Skolekrets (2020/2021):	BOLTELØKKA



Dato: 18.01.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.01.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

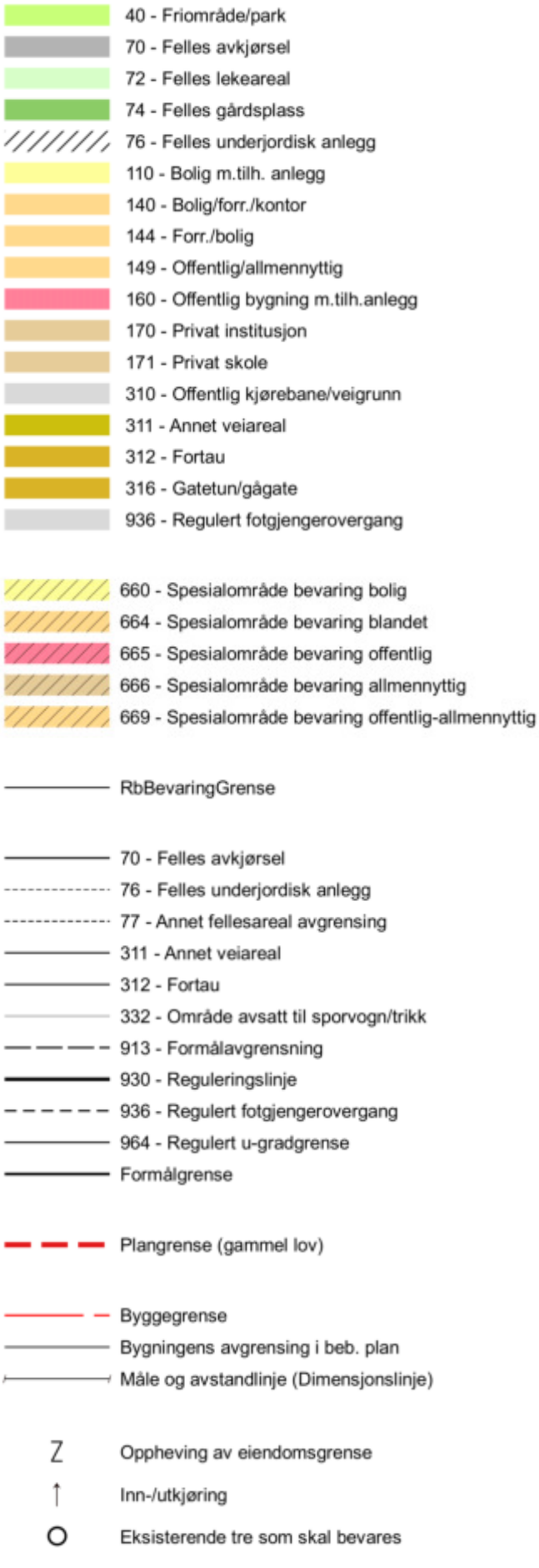
PlottID/Best.nr: 126199/ 86483776
Adresse: LILLE BISLETT 16
Gnr/Bnr: 217/509

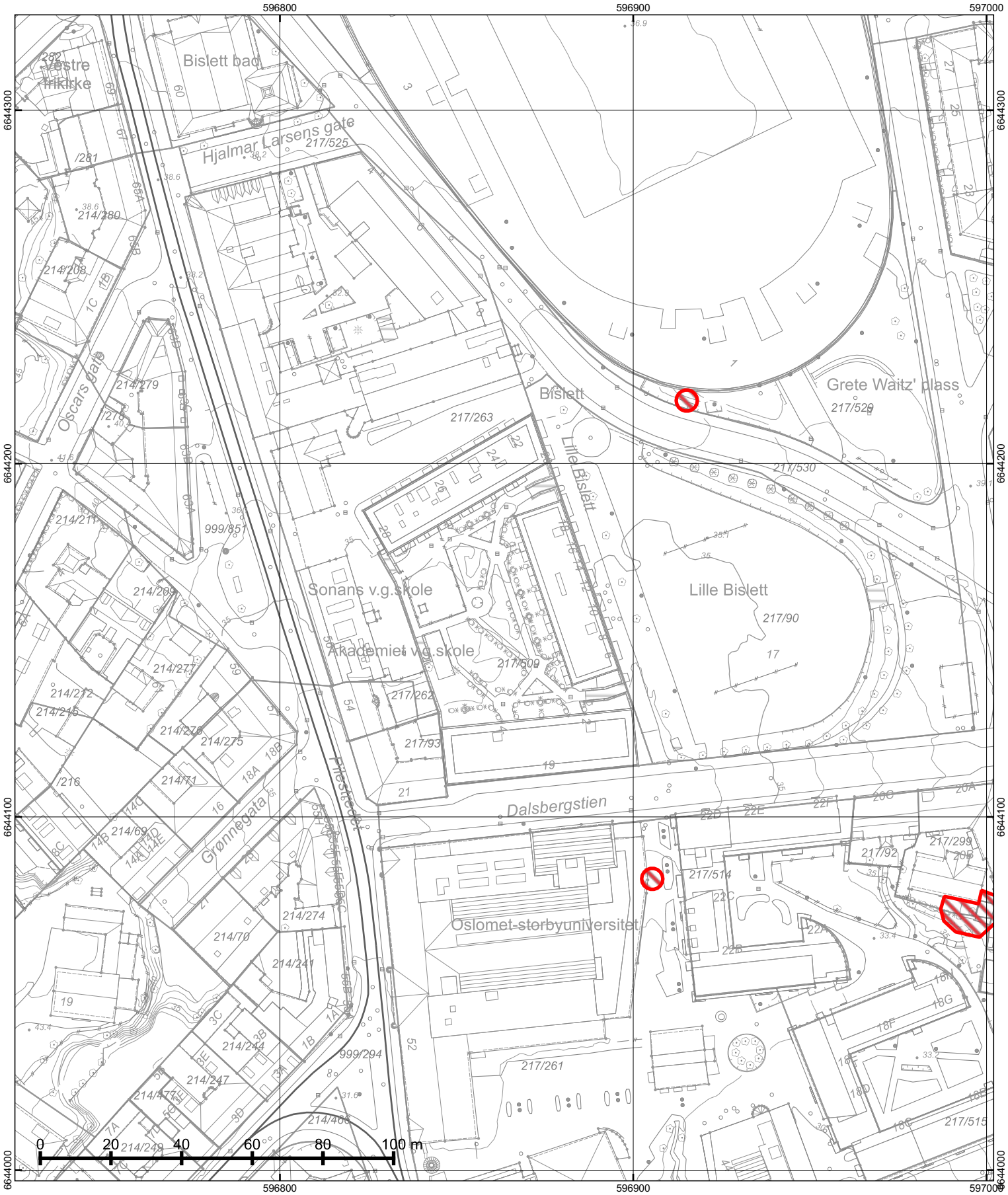
Deres ref.: 18476/ WM120_24_3005588
Kommentar:

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: 18.01.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 126199/ 86483776
Adresse: LILLE BISLETT 16
Gnr/Bnr: 217/509

Deres ref.: 18476/ WM120_24_3005588
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.01.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 126199/86483776
Deres ref.: 18476/ WM120_24_3005588

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 bevaringsverdige eksteriøret. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

§ 6. Felt D

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

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

§ 7. Fellesområde

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

§ 8. Parkering

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

§ 9. Støy og luftforurensning

Boliger, undervisningslokaler og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for veitrafikkstøy 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.

FERDIGATTEST

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Lille Bislett 16
Gnr. 217 Bnr. 509 Snr. 112 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
120-24-0003

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Stig Reklev
Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 95 06 41 40
E-post: stig.reklev@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater