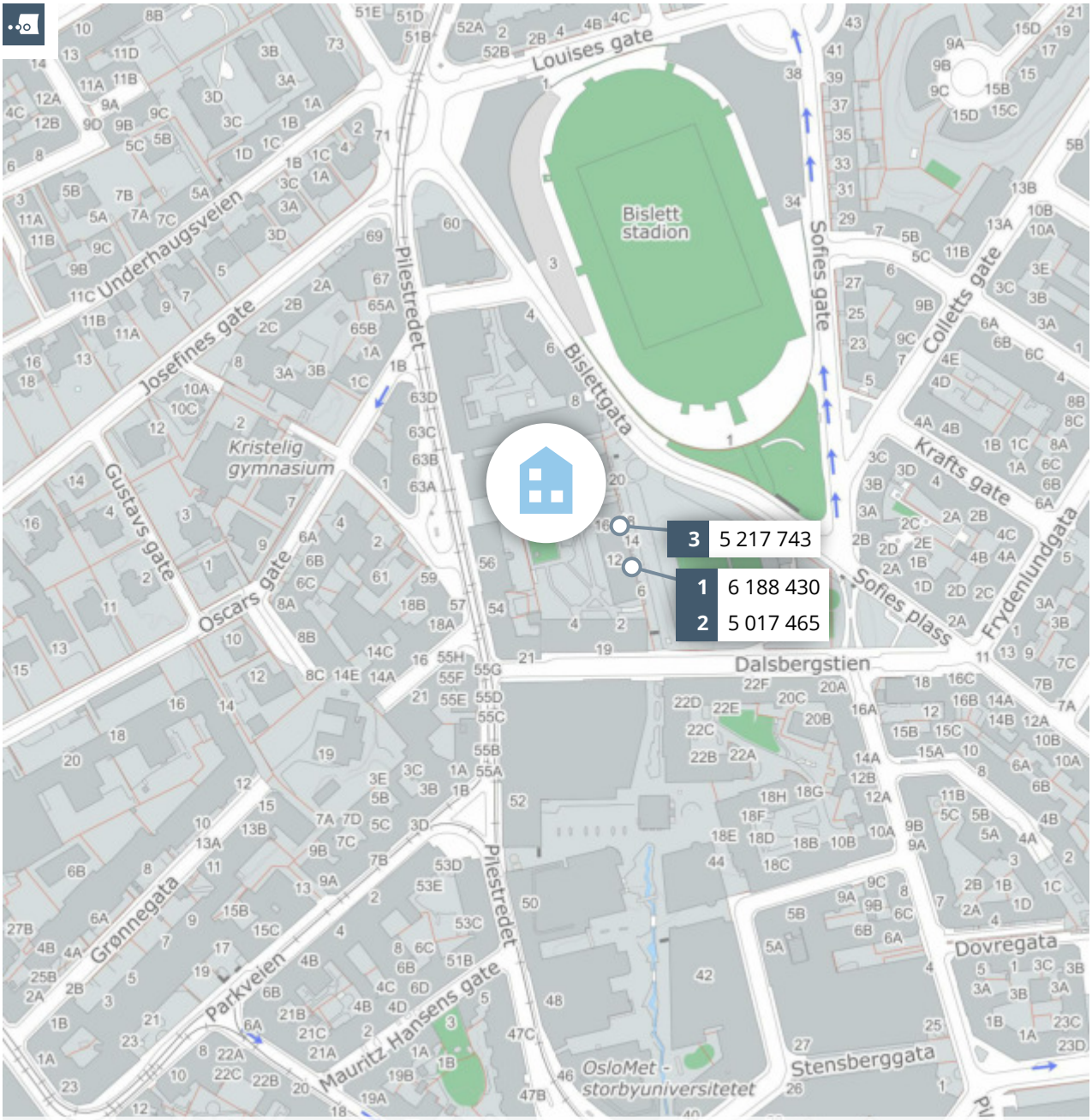
LILLE BISLETT 26

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Fra Kartverket
Ferdigattest og tegninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LILLE BISLETT 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 29.07.2025

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: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lille Bislett 26, 0170 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2007

GNR 217 BNR 509 FNR 0 SNR 141 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 4

Verdivurdert til

4 350 000

0	4 350 000	135 938
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	32 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lille Bislett 8 43 m²	2007	2. etg	1 sov	24.06.2025	5 990 000	**6 170 000**	18 430	6 188 430	**143 917**
2	Lille Bislett 8 38 m²	2007	2. etg	1 sov	24.10.2024	4 849 000	**5 000 000**	17 465	5 017 465	**132 039**
3	Lille Bislett 16 38 m²	2007	5. etg	1 sov	20.11.2024	4 790 000	**5 200 000**	17 743	5 217 743	**137 309**

En effektiv og strøken 2-roms med planløsning tegnet av arkitekten til Norges største interiørmagasin, Bonytt. Ekstra takhøyde i stue og entré. Heisadkomst til stor felles balkong med utsikt over Bislett Stadion. Her bor du sentralt og meget populært til på beste Bislett, med få meters gange til alle tenkelige servicefasiliteter. Området tilbyr bl.a et rikt utvalg butikker, Vinmonopol, treningssenteret Sats og hyggelige kafeer.

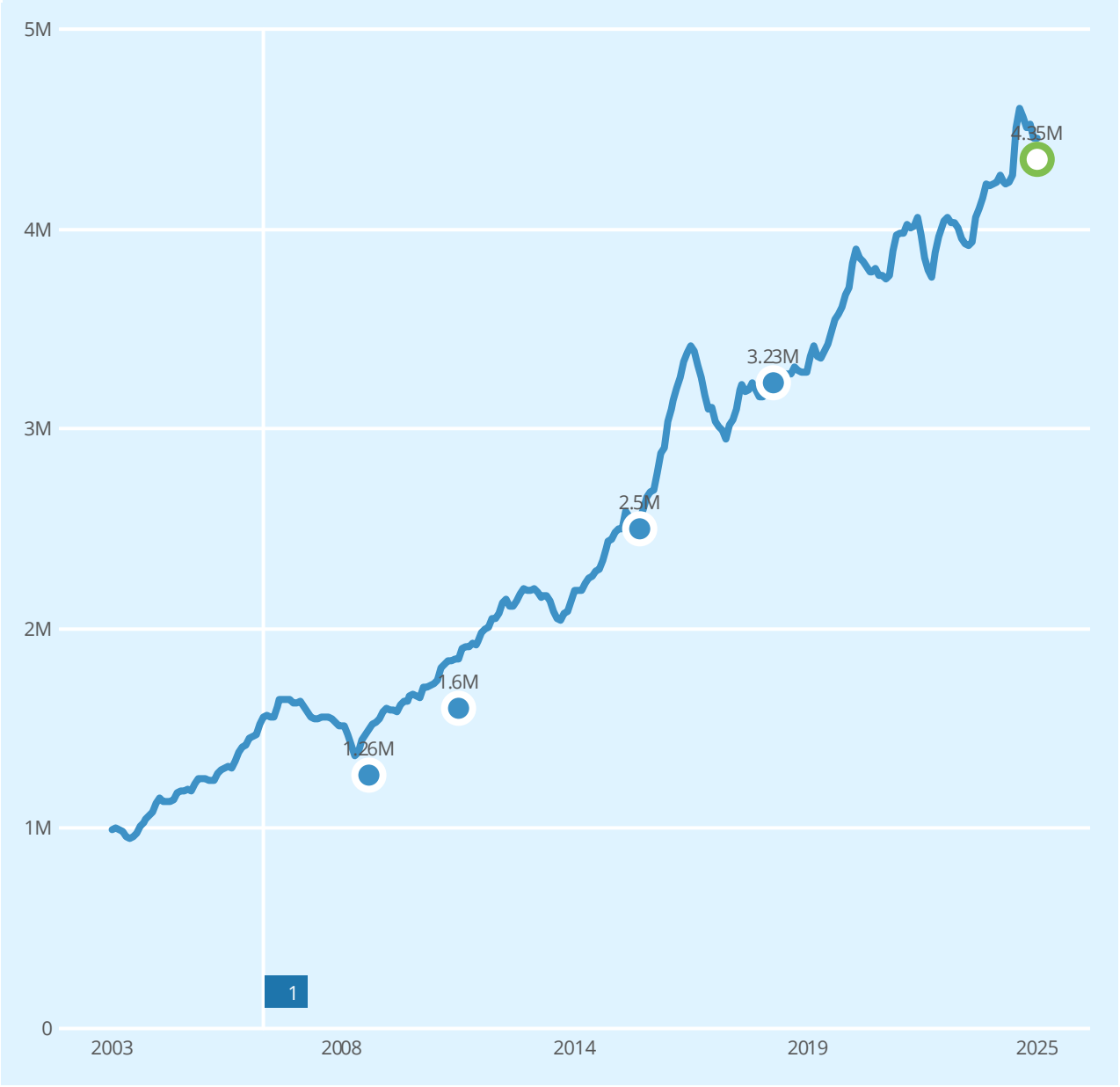
Leiligheten holder en gjennomgående god standard, og har en svært arealeffektiv og god planløsning. Lys og moderne stue med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Moderne kjøkkeninnredning fra 2016 med rikelig skap- og benkplass og integrerte hvitevarer. Det er store vindusflater som gir mye lys inn i leiligheten. Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



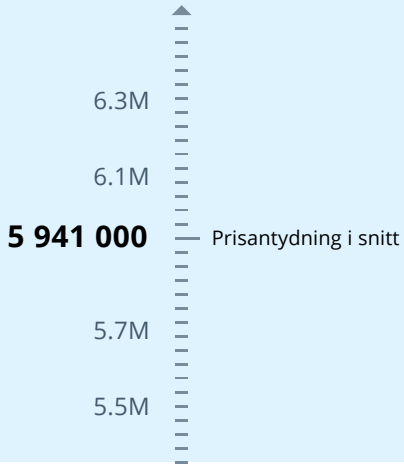
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.02.2019	19.02.2019	02.04.2019	3 200 000	3 230 000	0	3 230 000
13.11.2015	24.11.2015	02.02.2016	2 390 000	2 500 000	0	2 500 000
20.06.2011	29.06.2011	08.08.2011	1 650 000	1 600 000	0	1 600 000
31.03.2009	21.04.2009	19.06.2009	1 390 000	1 265 000	0	1 265 000

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets nå

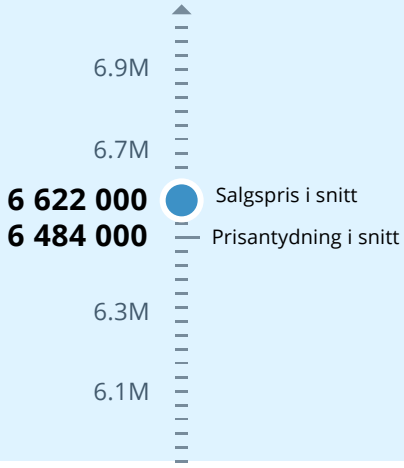
9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

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

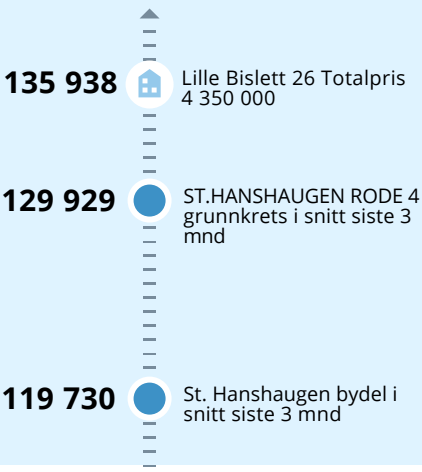
20
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Lille Bislett 26, 0170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 509, snr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22478-1010 **Referansenummer:** MD1271

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Olsen Nordstrand

Takstkonsulent1

Vi vedsetter din bolig!

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.

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig

Kristian Olsen Nordstrand

Uavhengig Takstingeniør

kon@takstkonsulent1.no

413 81 416

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

Bygningen ble bygget i 2007. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Bytte av alle downlights. Utført av Bolig Elektrikeren.

Selveierleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttakbeleg/folie (ikke besiktet).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat og flis. Takhøyden i stue ble målt til: 2,95 m og på nedfelt sted 2,48 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhørne med skyvedører av glass. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp. Avtrekk over kokeplass.

- Dør til fryser henger.
- Misfarging i vaskekum.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

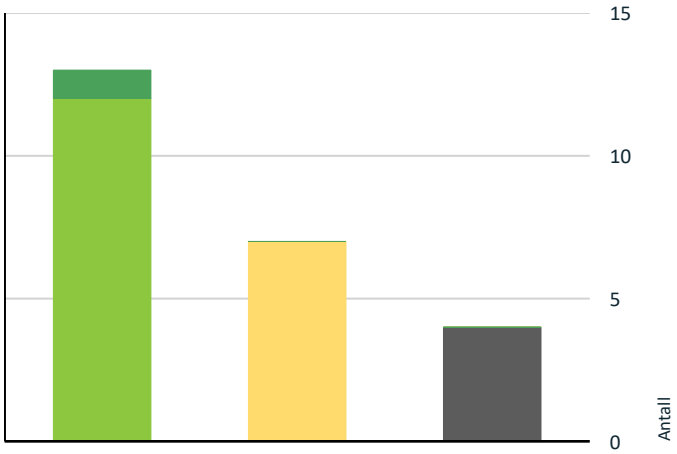
Selveierleilighet

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

Soverom er ut mot veien. Kjøkken er i gang ved entre.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. prod. 2007.

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat og flis. Takhøyden i stue ble målt til: 2,95 m og på nedfelt sted 2,48 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 2 Innvendige trapper

2-trinns trapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Glatte innerdører. Glatt skyvedør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svelling i nedre kant av dør til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tegn til fuktskader på dør.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhørne med skyvedører av glass. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

- 1 stk downlight mangler klips.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hulrom bak fliser.

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

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og avskallinger på noen fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

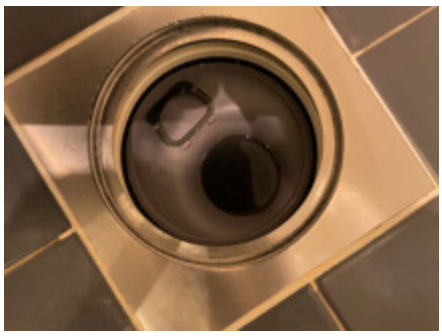
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhørne med skyvedører av glass. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert fuktsvelling på sidene av servantskapet.

Utbedring må gjøres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i boenheten.



1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp.

- Dør til fryser henger.
- Misfarging i vaskekum.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

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

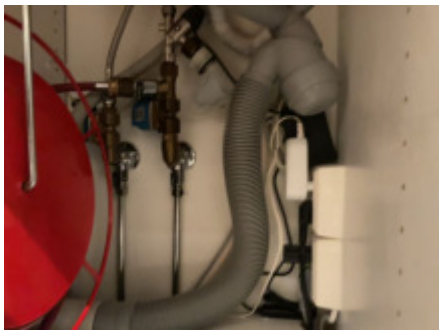
TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsbereding i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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 ofte at sikringene løses ut?
   Ja Eier opplyser om

   - Sikringen kan løse ut når oppvaskmaskin er i bruk under matlaging

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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

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?
    Ja - 1 stk. downlight på bad ikke tilstrekkelig festet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

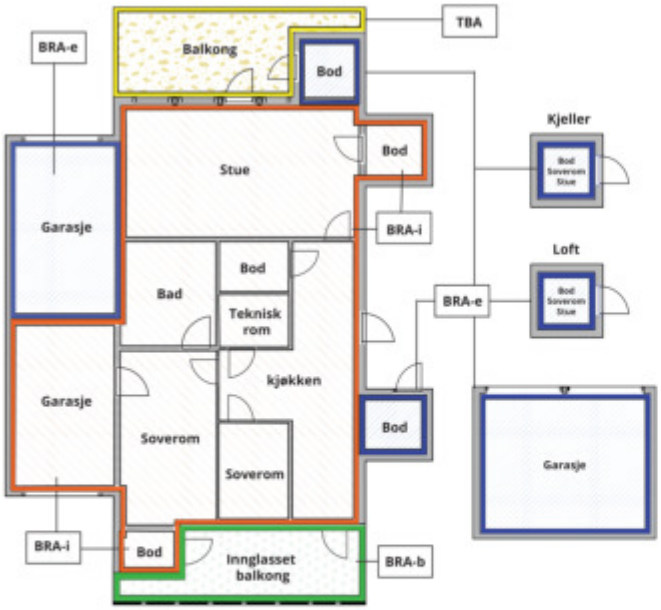
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	32			32	
Kjellerbod		5		5	
SUM	**32**	**5**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 5 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Soverom er ut mot veien. Kjøkken er i gang ved entre.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	32	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Kristian Olsen Nordstrand	Takstingeniør
	Florence Guzon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	509		141		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Lille Bislett 26

Hjemmelshaver
Guzon Florence Mae Hermogenes

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	4307775			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria (WM)

Oppdragsnr.
154250017

Selger 1 navn
Florence Mae Guzon

Gateadresse
Lille Bislett 26

Poststed	Postnr
Oslo	0170

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 4307775

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

Document reference: 154250017

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: There has some from time to time

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Changes of all downlights

Arbeid utført av: Bolig Elektrikeren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250017

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 154250017

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154250017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Florence Mae Guzon	55f733d10a808b68511d09e6619637466b1af339	08.07.2025 07:54:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154250017

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Geir H. Zetterstrøm
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Deres ref.: 154-25-0017 . Vår ref.: 5919-1-141 Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Lille Bislett
Organisasjonsnr:	992709537
Seksjonseier:	Guzon, Florence Mae Hermogenes
Medeier:	
Leilighetsnummer:	141
Adresse:	Lille Bislett 26, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	141
Gnr.	217
Bnr.	509

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6589785.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208070401
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	5 774 156,00
Innfrielsesdato:	30.11.2032
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 137,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lånekostnad 1 - Bolig	192,00	
Felleskostnader	1 484,00	
Fjernvarme	461,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	32,-
Fradragsberettigede kostnader:	878,-
Annen formue:	2 807,-
Gjeld:	14 613,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208070401
Restsaldo:	13 744,49
Kapitalkostnader:	191,62

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 13 744,49,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver John Fawzi Girgis Mankarios pr. e-post: john.mankarios@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjetil Edgar Johanson, e-post: lillebislett@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5919
EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sameiets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kjetil Johanson

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

- Siver Zangana
- Tor Martin Hansen

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

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024 Lille Bislett Eierseksjonssameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Det er budsjettert med ordinære vedlikehold- og driftskostnader.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på å uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 27.02.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Lille Bislett

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

Ingrid Lill Høgtun /s/ Kjetil Holløkken /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Fast rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-7 300 000	
Nedbetalt tidligere	562 868	
Nedbetalt i år	597 918	
		-6 139 214
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 139 214**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Resultatanalyse 2024
Eierseksjonssameiet Lille Bislett

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

5919 - Eierseksjonssameiet Lille Bislett

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

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

Til årsmøtet i
Eierseksjonssameiet Lille Bislett

Uavhengig revisors beretning

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

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

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

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

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

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

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

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

Strømmen 28. februar 2025,

Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Lille Bislett Eierseksjon Sameie

---

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

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av *Kjetil Johanson*.

Konstituering

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

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

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

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

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

   Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. **Valg av tillitsvalgte**

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

   Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

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

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

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

John Mankarios /s/ — Møteleder & protokollfører

Solveig Christiansen /s/ — Protokollvitne

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

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

VEDTEKTER

For

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

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Formål

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

3-3 Kameraovervåkning av fellesareal

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

4 Parkeringsplasser

4-1 Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

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

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

6-3 Kostnadsfordeling

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

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

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

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

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

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

(3) Eiere av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

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

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

(5) Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av seksjonen (utkastelse)

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

7-4 Erstatning

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

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

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

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

i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

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

11-3 Generelle plikter

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

Vedlegg:

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR LILLE BISLETT EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 2. april 2008.

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

2. FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

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

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

3. BALKONGER OG MARKTERRASSER

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

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

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

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

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

4. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

5. SKILT OG OPPSLAG

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

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

6. ANTENNE

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

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

7. SØPPEL

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

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

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

8. BOD

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

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

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

9. SYKLER

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

10. GARASJE OG PARKERING

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

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

11. TRYGGHET

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

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

12. MELDEPLIKT

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

13. ENDRINGER

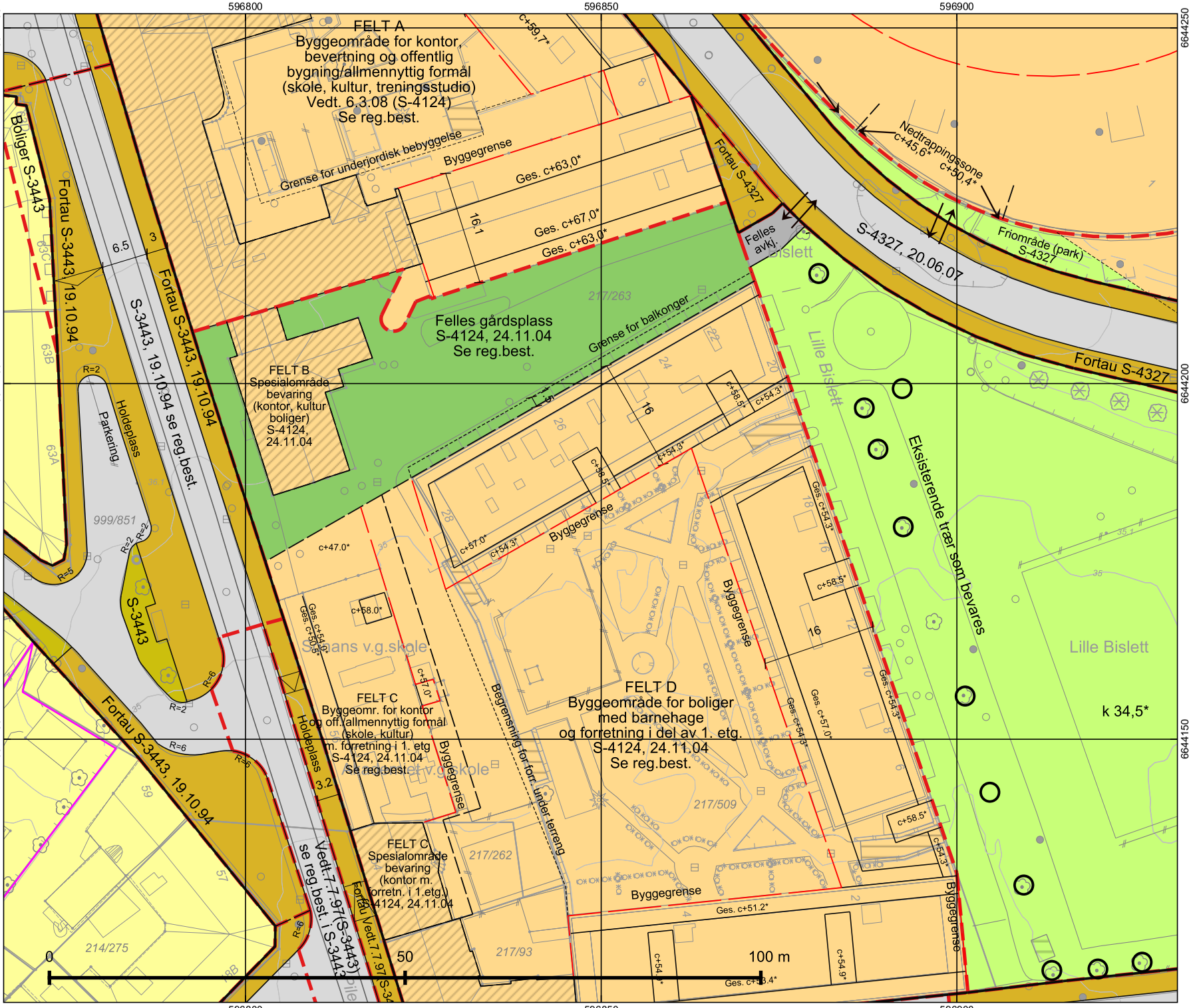
13.1. Sameiermøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

14. SANKSJONER

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

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

FRA KOMMUNEN



Oslo

Dato: 02.07.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: LILLE BISLETT 26

Gnr/Bnr: 217/509
PlottID/Best.nr: 329583/ 86515128

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommentar:

Reguleringskart

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

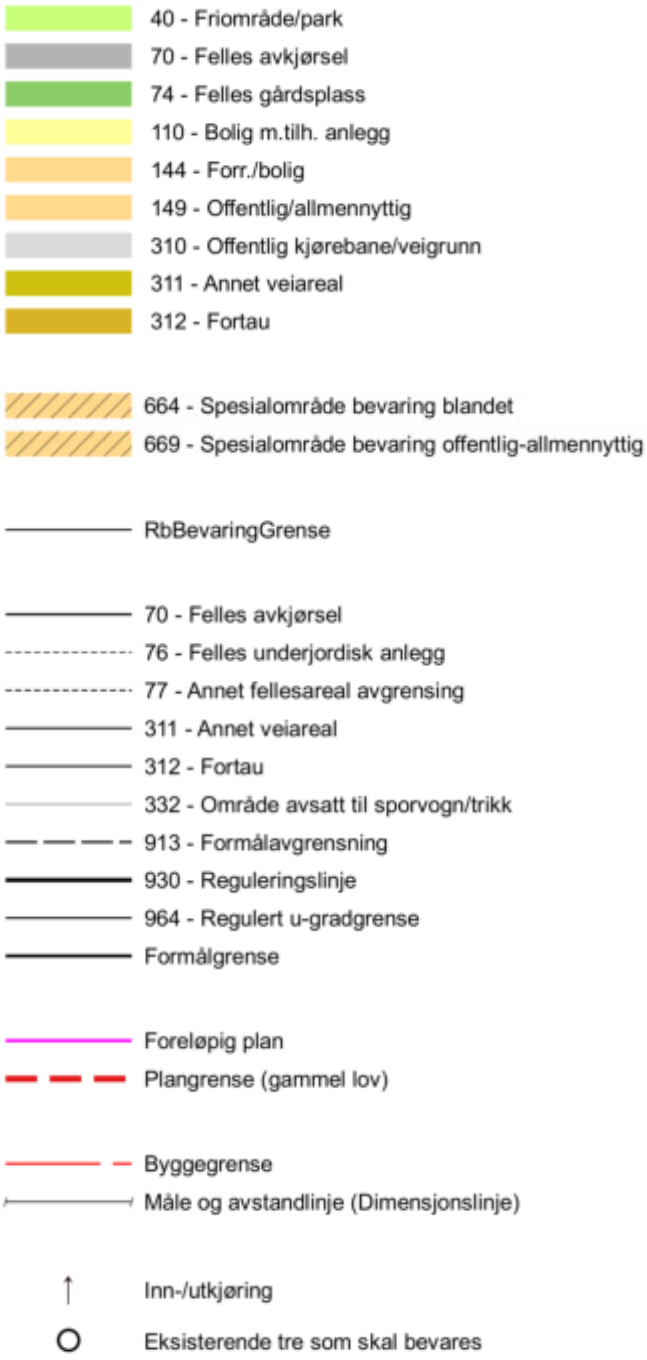
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 02.07.2025

Bruker: noas

Målestokk 1:500

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: LILLE BISLETT 26

Gnr/Bnr: 217/509

PlottID/Best.nr: 329583/ 86515128

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommentar:

Situasjonskart

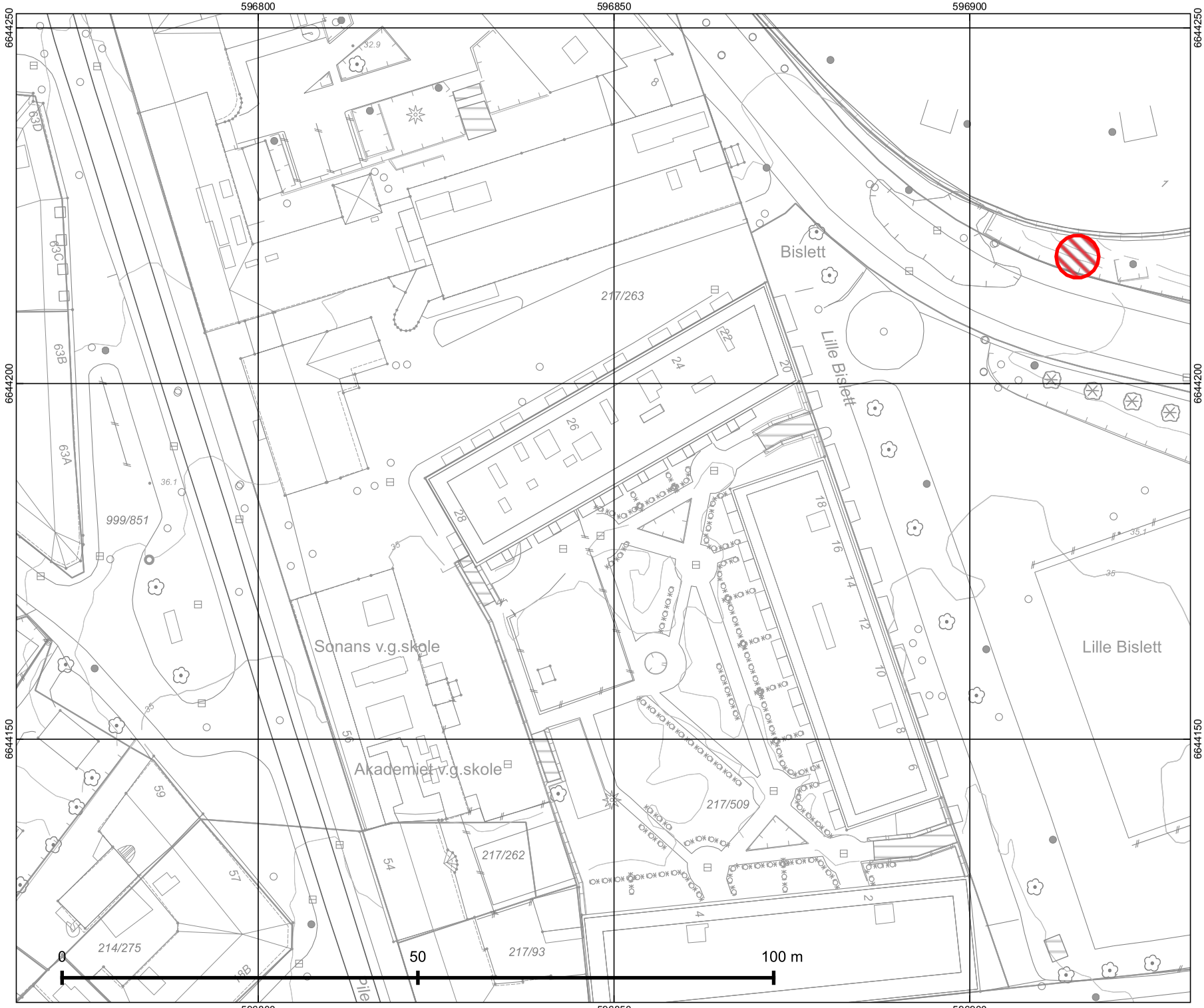
– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.07.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: LILLE BISLETT 26

Gnr/Bnr: 217/509

PlottID/Best.nr: 329583/ 86515128

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

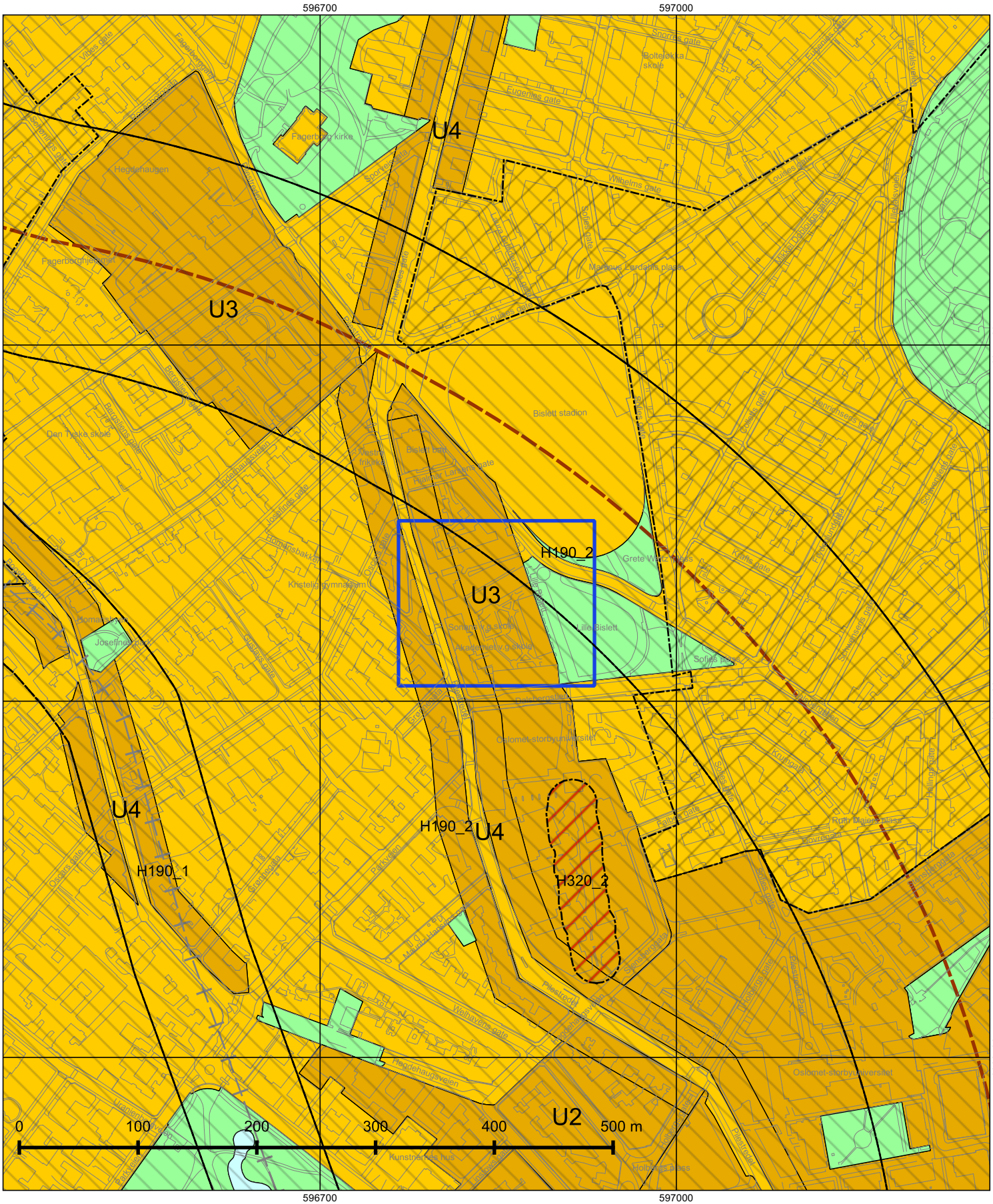
Kommentar:

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329583/86515128
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

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.

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0017 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3689124/25847067
Bestilling: C3 2025-02-28 (5) 93

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
43688	105	30.6.1988	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	263	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/43688/105
Uthentet 2025-02-28 10:30

Olav Thon Eiendomsselskap A.S, Postboks 177 Sentrum, 0102 Oslo 1.

DAGBOKFØRT
30. JUNI 88 043688
BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 217 BNR. 263 OG BNR. 509.

REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

Gnr. 217 bnr. 263 og bnr. 509
skal ha rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold
på gnr. 217 bnr. 509 og bnr. 263.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 217 bnr. 263 og bnr. 509
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 20/4/88

For gnr. 217 bnr. 263 : PILESTREDET 56 A/S
Hjemmelshaver

For gnr. 217 bnr. 509 : PILESTREDET 56 A/S
Hjemmelshaver

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0017 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3689125/25847072
Bestilling: C3 2025-02-28 (5) 91

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
334887	200	25.4.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	509	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**

☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	217	509		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
914594685	Olav Thon Eiendomsselskap ASA		1/1

Doknr: 334887 Tinglyst: 25.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	39	BG	58	B	84	B	115	B	43	B	172	B	52	B
2	B	50	BG	59	B	47	B	116	B	22	B	173	B	29	B
3	B	56	B	60	B	85	B	117	B	42	B	174	B	29	B
4	B	54	B	61	B	53	B	118	B	48	B	175	B	24	B
5	B	54	B	62	B	52	B	119	B	42	B	176	B	34	B
6	B	54	B	63	B	52	B	120	B	22	B	177	B	29	B
7	B	48	BG	64	B	52	B	121	B	43	B	178	B	24	B
8	B	48	BG	65	B	53	B	122	B	55	B	179	B	29	B
9	B	54	B	66	B	55	BG	123	B	47	B	180	B	50	B
10	B	54	B	67	B	33	BG	124	B	47	B	181	B	59	B
11	B	79	B	68	B	47	BG	125	B	47	B	182	B	47	B
12	B	76	BG	69	B	47	BG	126	B	52	B	183	B	47	B
13	B	23	B	70	B	52	BG	127	B	47	B	184	B	47	B
14	B	39	B	71	B	33	BG	128	B	55	B	185	B	47	B
15	B	50	B	72	B	55	BG	129	B	43	B	186	B	47	B
16	B	56	B	73	B	43	BG	130	B	22	B	187	B	56	B
17	B	54	B	74	B	22	B	131	B	42	B	188	B	52	B
18	B	54	B	75	B	42	B	132	B	48	B	189	B	29	B
19	B	54	B	76	B	48	B	133	B	42	B	190	B	29	B
20	B	48	B	77	B	42	B	134	B	22	B	191	B	24	B
21	B	23	B	78	B	22	B	135	B	43	B	192	B	34	B
22	B	48	B	79	B	43	BG	136	B	79	B	193	B	29	B
23	B	54	B	80	B	55	B	137	B	61	B	194	B	24	B
24	B	54	B	81	B	47	B	138	B	76	B	195	B	29	B
25	B	79	B	82	B	47	B	139	B	99	B	196	B	50	B
26	B	76	B	83	B	47	B	140	B	79	B	197	B	59	B
27	B	23	B	84	B	52	B	141	B	36	B	198	B	47	B

Rettet opp etter avtale med Henning Michaelsen 17/9-08 Kjetil Eng

28	B	39	B	85	B	47	B	142	B	34	B	199	B	47	B
29	B	50	B	86	B	55	B	143	B	65	B	200	B	47	B
30	B	56	B	87	B	43	B	144	B	61	B	201	B	47	B
31	B	54	B	88	B	22	B	145	B	24	B	202	B	47	B
32	B	54	B	89	B	42	B	146	B	34	B	203	B	56	B
33	B	54	B	90	B	48	B	147	B	29	B	204	B	52	B
34	B	48	B	91	B	42	B	148	B	24	B	205	B	29	B
35	B	23	B	92	B	22	B	149	B	29	B	206	B	29	B
36	B	48	B	93	B	43	B	150	B	50	B	207	B	24	B
37	B	54	B	94	B	55	B	151	B	33	BG	208	B	34	B
38	B	54	B	95	B	47	B	152	B	47	BG	209	B	29	B
39	B	79	B	96	B	47	B	153	B	33	BG	210	B	24	B
40	B	76	B	97	B	47	B	154	B	47	BG	211	B	29	B
41	B	23	B	98	B	52	B	155	B	56	BG	212	B	50	B
42	B	39	B	99	B	47	B	156	B	52	B	213	B	59	B
43	B	50	B	100	B	55	B	157	B	29	B	214	B	47	B
44	B	56	B	101	B	43	B	158	B	29	B	215	B	47	B
45	B	54	B	102	B	22	B	159	B	24	B	216	B	47	B
46	B	54	B	103	B	42	B	160	B	34	B	217	B	47	B
47	B	54	B	104	B	48	B	161	B	29	B	218	B	47	B
48	B	48	B	105	B	42	B	162	B	24	B	219	B	56	B
49	B	23	B	106	B	22	B	163	B	29	B	220	B	119	B
50	B	48	B	107	B	43	B	164	B	50	B	221	B	87	B
51	B	54	B	108	B	55	B	165	B	59	B	222	B	103	B
52	B	54	B	109	B	47	B	166	B	47	B	223	B	46	B
53	B	79	B	110	B	47	B	167	B	47	B	224	B	46	B
54	B	76	B	111	B	47	B	168	B	47	B	225	N	452	BG
55	B	105	B	112	B	53	B	169	B	47	B	226	N	113	
56	B	63	B	113	B	47	B	170	B	47	B	227	N	3302	BG
57	B	83	B	114	B	55	B	171	B	56	B	228	B	28	B
SUM BRØK		3053		SUM BRØK		2637		SUM BRØK		2520		SUM BRØK		6246	
SUM BRØK (TELLERE)				14456		**= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**									

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 31/10-07	Tonje M. Haugen	Olav Thon EIENDOMSSELSKAP AS VED TONJE MARIE HAUGEN IHT FULLMAKT	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

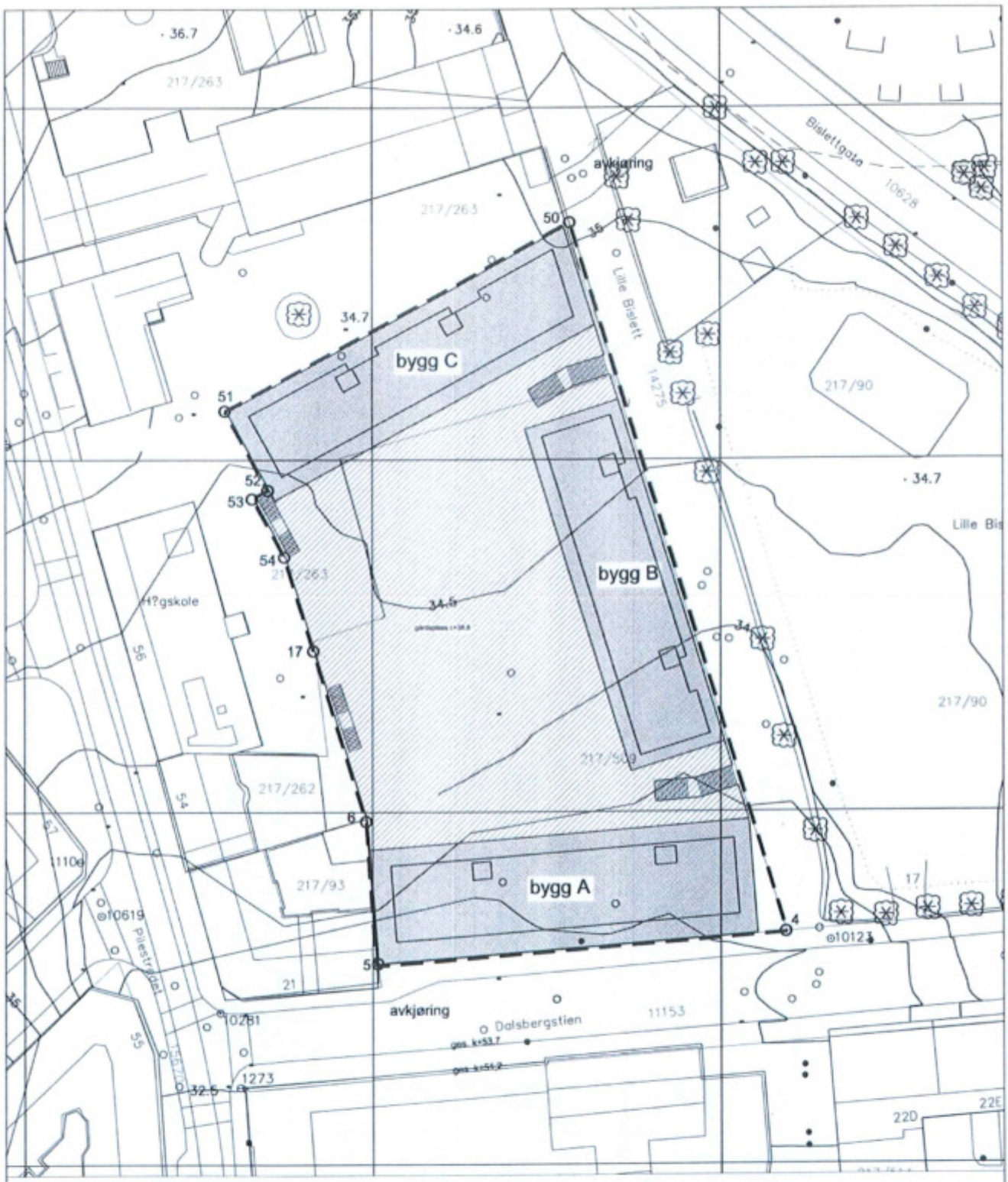
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
217	509		1-228	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
17/4 2008	Berit Daniel	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Tonje M. Haugen



Koordinater fra målebrev:

Punkt	N-koordinat	E-koordinat	Side
50	6644214,37	596871,59	105,03
4	6644114,97	596905,53	58,89
5	6644108,84	596846,96	20,81
6	6644129,53	596844,75	26,31
17	6644154,55	596836,61	12,36
54	6644166,20	596832,46	9,81
53	6644174,71	596827,58	2,39
52	6644175,90	596829,65	12,50
51	6644186,74	596823,43	55,52

VEDLEGG 1 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

rev. B 11.04.08	vedlegg seksjoneringstegninger, revidert med koordinater fra målebrev	hb
rev. A 20.04.07	vedlegg seksjoneringstegninger	hb

BESKRIVELSE: Pilestredet 56, g.nr/b.nr 217/509 217/263 m.fl
Lille Bislett
Situasjonsplan

TEGN.NR: A10-X100
REV: B

STATUS:
MÅL: 1:500 (A3)
DATO: 17.06.05
FILNAVN: P:\
SIGN: hb
OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør
Otav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/334887/200
Uthentet 2025-02-28 10:29

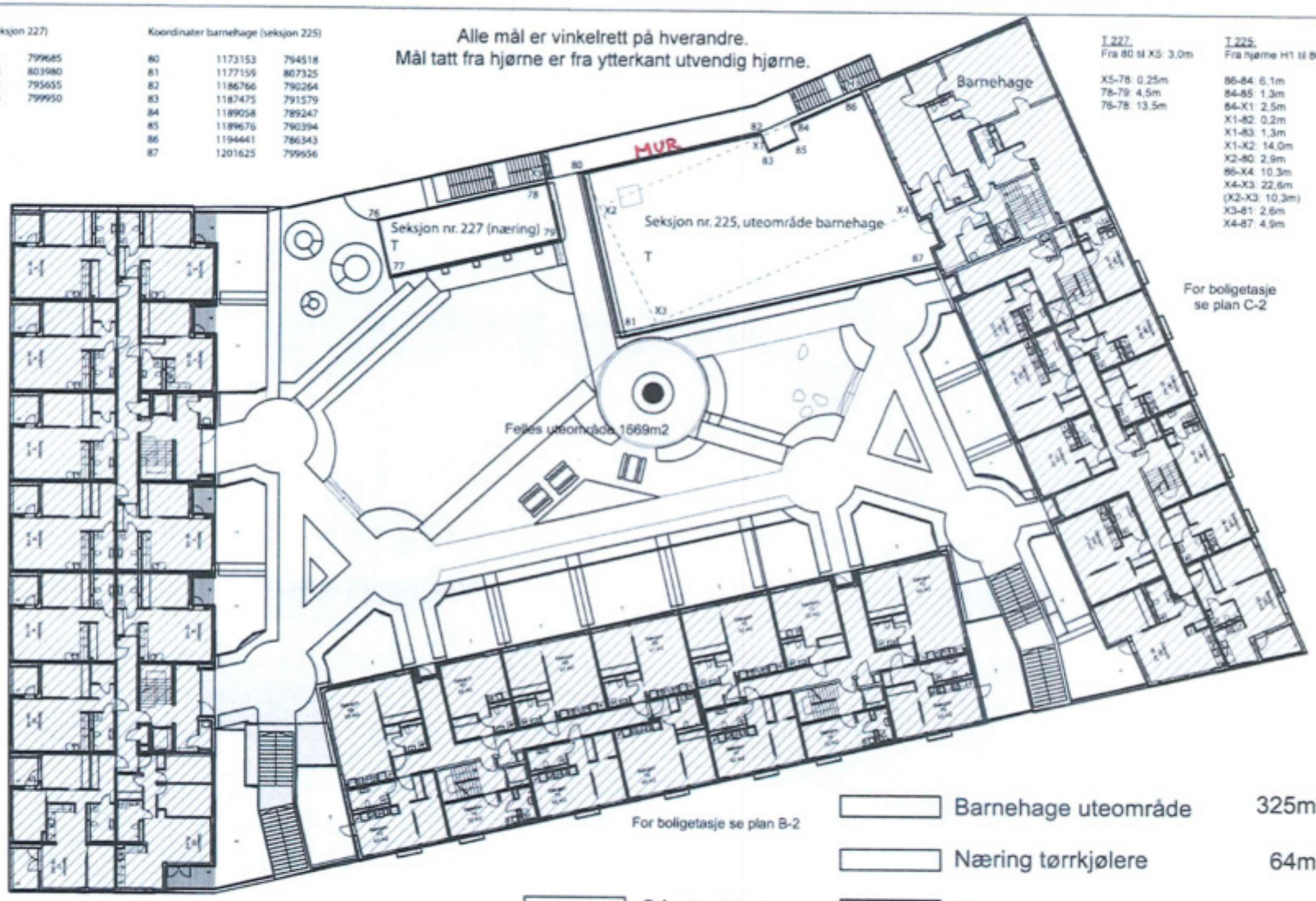
Koordinater næring (seksjon 227)

76	1157481	799685
77	1158824	803980
78	1170365	795655
79	1171708	799950

Koordinater barnehage (seksjon 225)

80	1173153	794518
81	1177159	807325
82	1186766	790264
83	1187475	791579
84	1189058	789247
85	1189676	790394
86	1194441	786343
87	1201625	799656

Alle mål er vinkelrett på hverandre.
Mål tatt fra hjørne er fra ytterkant utvendig hjørne.



T 227:
Fra 80 til X5: 3.0m

X5-78: 0.25m
78-79: 4.5m
76-78: 13.5m

T 225:
Fra hjørne H1 til 86: 0.25m

86-84: 6.1m
84-85: 1.3m
84-X1: 2.5m
X1-82: 0.2m
X1-83: 1.3m
X1-X2: 14.0m
X2-80: 2.9m
86-X4: 10.3m
X4-X3: 22.6m
(X2-X3: 10.3m)
X3-81: 2.6m
X4-87: 4.9m

Barnehage uteområde 325m²
Næring tørrkjølere 64m²
Private utesoner (Koordinater er vist på plantegning for hver blokk)
Felles uteareal 1669m²

VEDLEGG 2 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rev C	08.04.08	Mål påført for tilleggsareal for seskjon 225 og 227	sis
Rev B	12.02.08	Tekststørrelse, tittelfelt og layout endret	sis
Rev A	18.04.07	Seksjonsnummer revidert, koordinater seksjon 225 og 227	hb

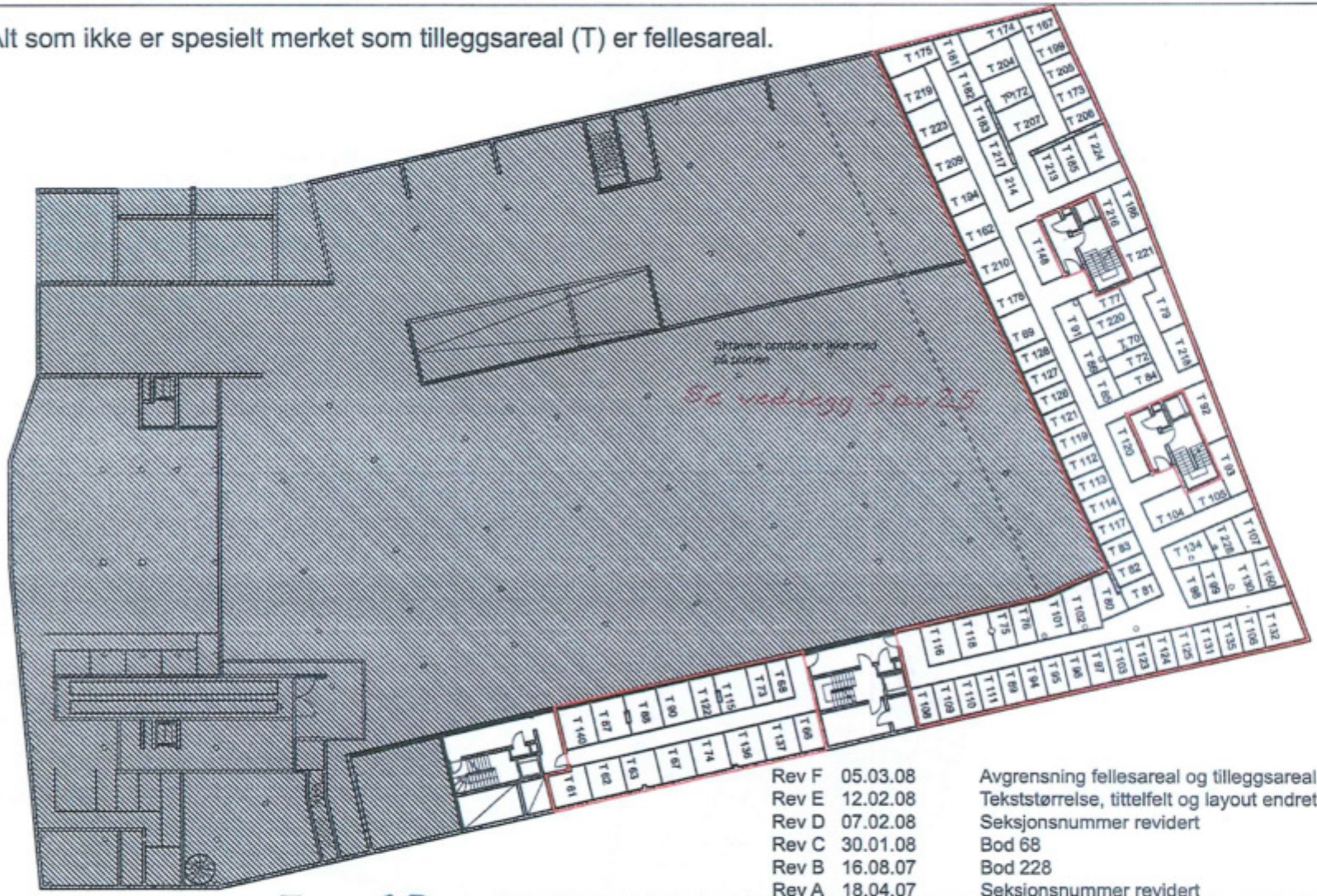
BESKRIVELSE: Pilestredet 56 g.nr/b.nr 217/263, 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Plan 2

TEGN. NR: 2
REV: C

STATUS: | MÅL: | DATO: 21.03.07
FILNAVN: P:\ | SIGN: hb
OPPDRAGSGIVER: Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 99

Alt som ikke er spesielt merket som tilleggsareal (T) er fellesareal.



Rev F	05.03.08	Avgrensning fellesareal og tilleggsareal påført.	sis
Rev E	12.02.08	Tekststørrelse, tittelfelt og layout endret	sis
Rev D	07.02.08	Seksjonsnummer revidert	hb
Rev C	30.01.08	Bod 68	hb
Rev B	16.08.07	Bod 228	hb
Rev A	18.04.07	Seksjonsnummer revidert	hb

VEDLEGG 3 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tilleggsareal

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 g.nr/b.nr 217/263, 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Plan U1M

TEGN. NR: U1M

REV: F

STATUS: Seksjonstegninger | MÅL: | DATO: 21.03.07

FILNAVN: P:\ | SIGN: hb

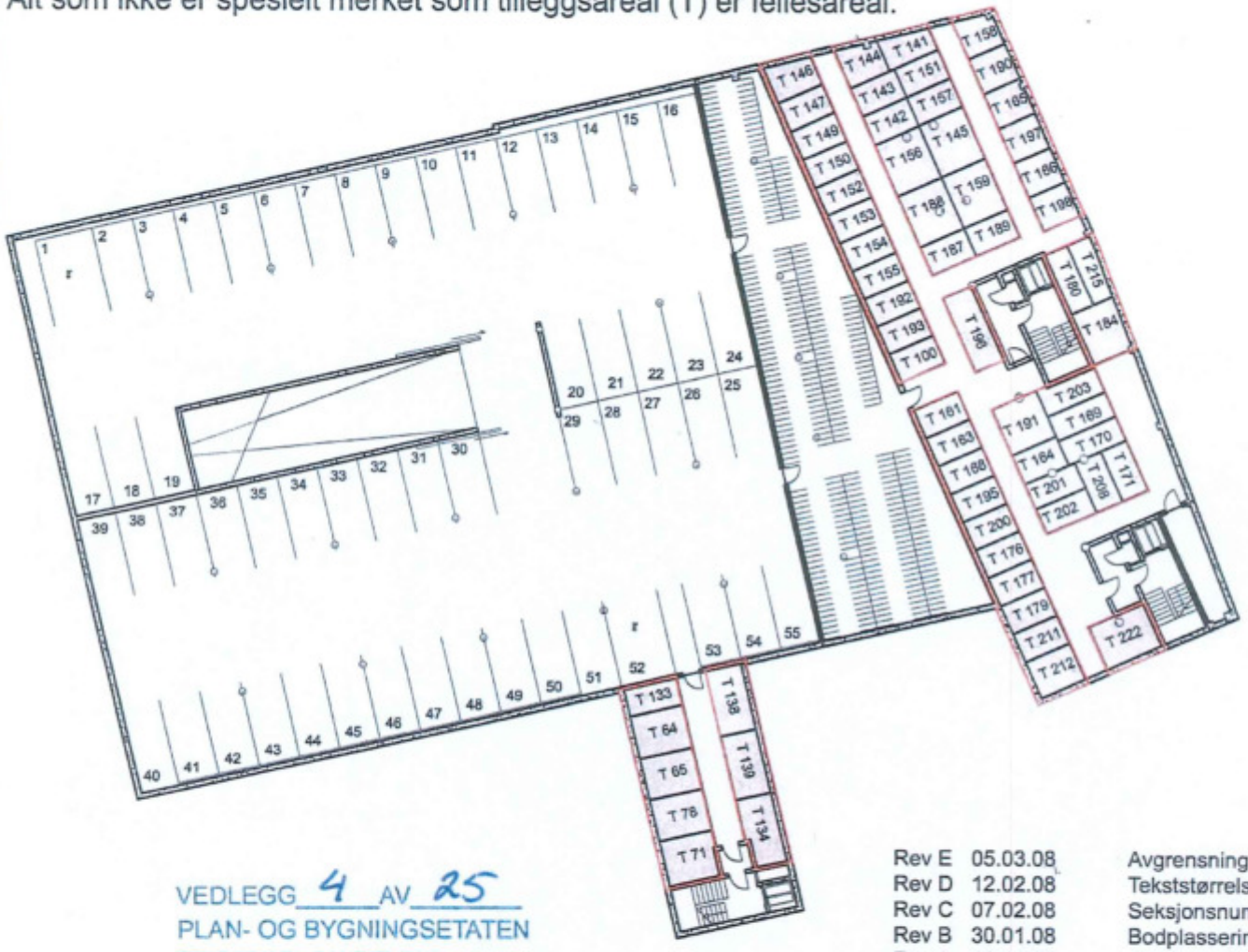
OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/334887/200
Uthentet 2025-02-28 10:29

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/334887/200
Uthentet 2025-02-28 10:29

Alt som ikke er spesielt merket som tilleggsareal (T) er fellesareal.



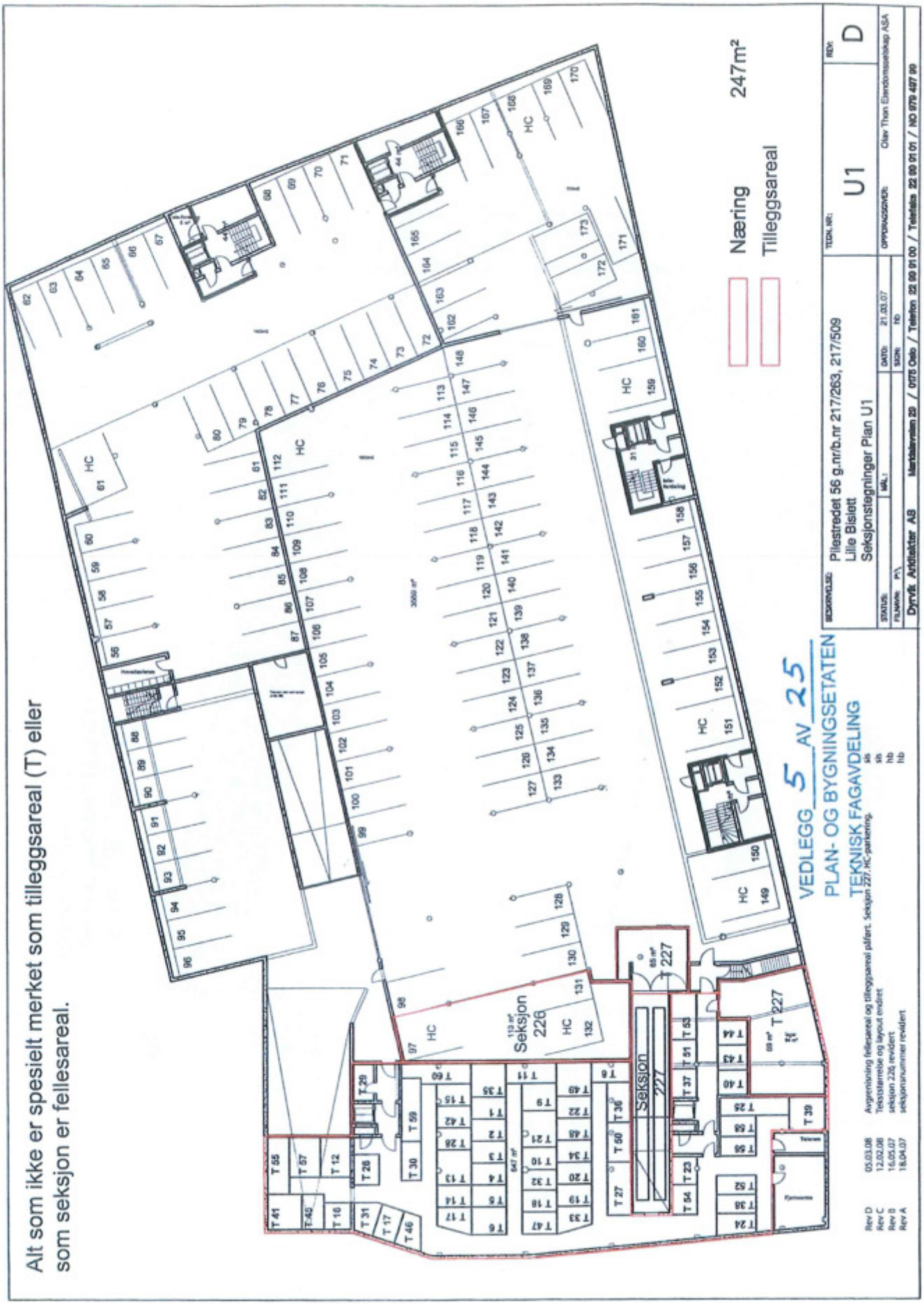
VEDLEGG 4 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tilleggsareal

Rev E	05.03.08	Avgrensning felles areal og tilleggsareal påført.	sis
Rev D	12.02.08	Tekststørrelse, tittelfelt og layout endret	sis
Rev C	07.02.08	Seksjonsnummer revidert	hb
Rev B	30.01.08	Bodplassering og seksjonsnummer revidert	hb
Rev A	18.04.07	Seksjonsnummer revidert	hb

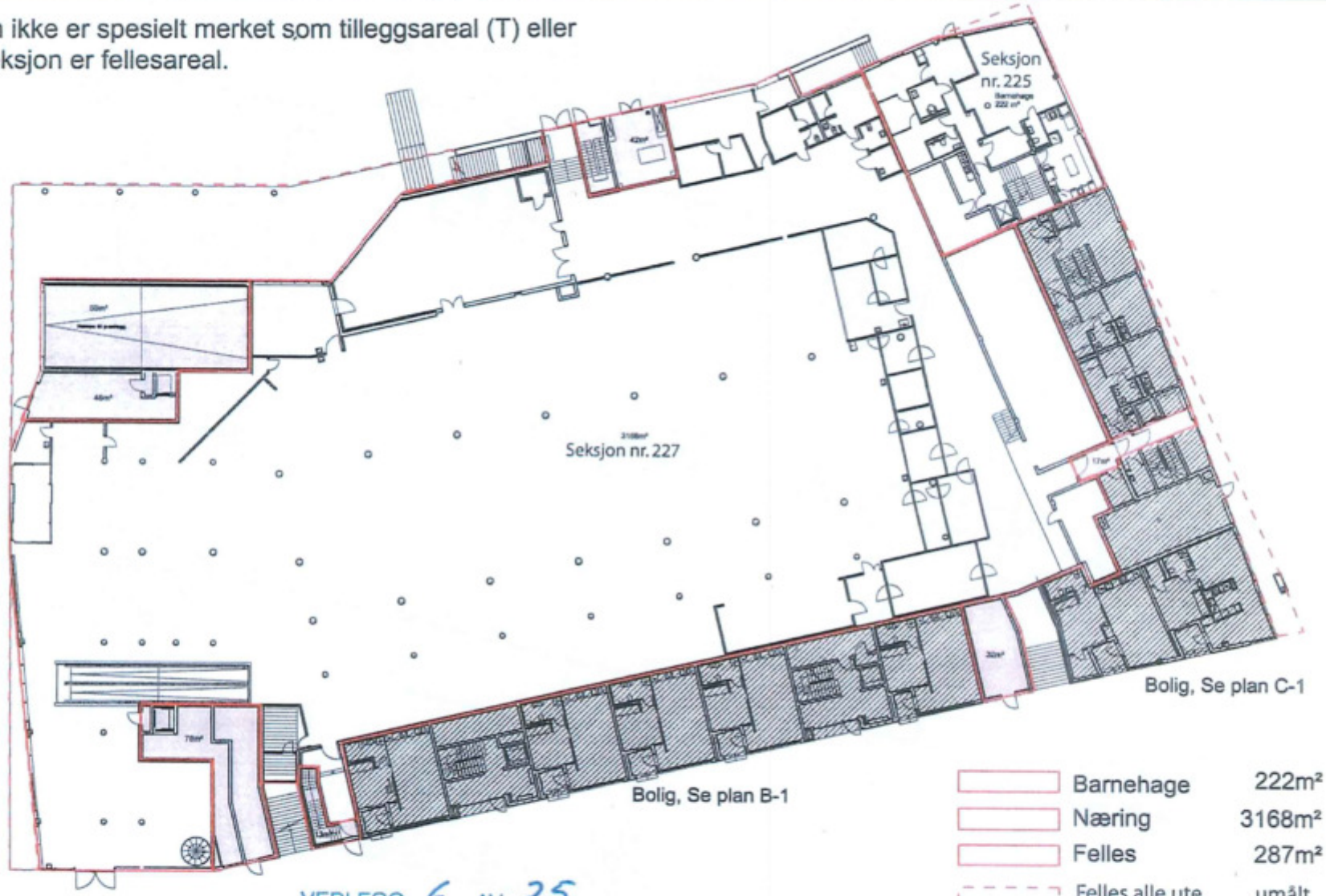
BESKRIVELSE: Pilestredet 56 g.nr/b.nr 217/263, 217/509 Lille Bislett Seksjonstegninger Plan U2		TEGN. NR: U2	REV: E
STATUS: Seksjonstegninger	MÅL:	DATO: 21.03.07	OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS Olav Thon Eiendomsselskap ASA
FILNAVN: P:\		SIGN: hb	

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA


Næring 247m²
Tilleggsareal
Alt som ikke er spesielt merket som tilleggsareal (T) eller som seksjon er fellesareal.
VEDLEGG 5 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
BOKSTAVELSE: Pilestredet 56 g.nr/b.nr 217/263, 217/509
Lille Bislett
Seksjonsstegninger Plan U1
TEGN.NR: U1
REV: D
STATUS:
DATO: 21.03.07
SIGN: TD
MÅL:
PLANNR: P1
OPPDRAGSGIVER: Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Dyrvik Arkitekter AS Kirkeveien 29 / 0775 Oslo / Telefon 22 00 01 00 / Telefaks 22 00 01 01 / NO 979 497 99
Rev D 05.03.08 Avgrensning fellesareal og tilleggsareal påført. Seksjon 227. HC-parkering sis
Rev C 12.02.08 Tekststørrelse og layout endret sis
Rev B 16.05.07 seksjon 226 revidert hb
Rev A 18.04.07 seksjonsnummer revidert hb
Seksjon 226
Seksjon 227
T 227

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/334887/200
Uthentet 2025-02-28 10:29

Alt som ikke er spesielt merket som tilleggsareal (T) eller som seksjon er fellesareal.



VEDLEGG 6 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

rev	dato		
rev B	12.02.08	Layout endret	sis
rev A	18.04.07	felles uteområde markert	hb

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 g.nr/b.nr 217/263, 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Plan 1

TEGN. NR.: 1 REV: B

STATUS: MÅL: DATO: 21.03.07
FILNAVN: P:\ SIGN: hb
OPPDRAGSGIVER: Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 99

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/334887/200
Uthentet 2025-02-28 10:29

Alle mål er vinkelrett på hverandre.
Mål tatt fra hjørne er fra ytterkant utvendig hjørne.

T 2:
Fra hjørne H1 til 1: 2,5m

1-3: 7,4m
3-4: 4,0m

T 1:
Fra hjørne H2 til 5: 2,9m

3-5: 7,4m
3-4: 4,0m
5-6: 3,1m
4-7: 7,0m

T 7:
Fra hjørne H3 til 8: 1,0m

8-11: 6,5m
11-12: 4,0m
8-X1: 2,9m
9-X1: 0,7m
10-12: 6,8m

T 8:
Fra hjørne H4 til 13: 1,0m

11-13: 6,8m
13-X1: 0,4m
X1-14: 1,6m
12-15: 4,7m
13-X2: 1,5m
X2-76: 2,6m

T 12:
Fra hjørne H5 til 16: 1,0m

16-21: 12,7m
16-X1: 2,4m
17-X1: 0,6m
X1-18: 4,4m
18-19: 0,6m
19-20: 1,8m
21-X2: 1,0m
X2-22: 4,3m



VEDLEGG 7 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Koordinater private hager

1	1144718	800057	12	1150891	828184
2	1148706	799750	13	1147425	835282
3	1145240	806924	14	1149029	834764
4	1149234	806622	15	1151252	832884
5	1145817	814355	16	1147867	841124
6	1148949	814032	17	1150228	840351
7	1149774	813640	18	1150612	845346
8	1146400	821946	19	1151205	845301
9	1149288	821007	20	1151355	847134
10	1150367	821363	21	1148845	853767
11	1146903	828484	22	1153045	852453
			76	1149904	833544

Rev D	05.03.08	Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. Koordinat 76.	sis
Rev C	22.02.08	Mål til koordinatspunkter påført	sis
Rev B	12.02.08	Tekststørrelse, tittelfelt og layout endret.	sis
Rev A	18.04.07	Koordinater private hager påført	hb

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk A Plan 2

TEGN. NR: A-2

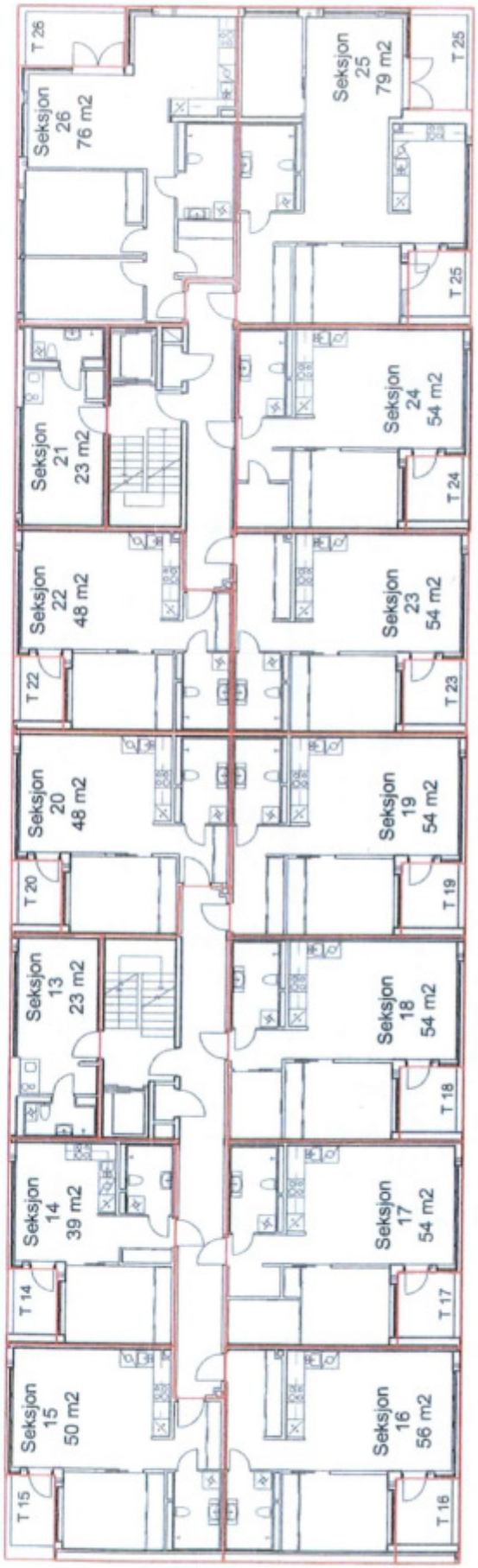
REV: D

STATUS: Seksjonstegninger | MÅL: | DATO: 21.03.07

FILNAVN: P:\ | SIGN: hb

OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA



Rev B 05.03.08 Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. sis
Rev A 12.02.08 Tekststørrelse og layout endret. sis

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk A Plan 3

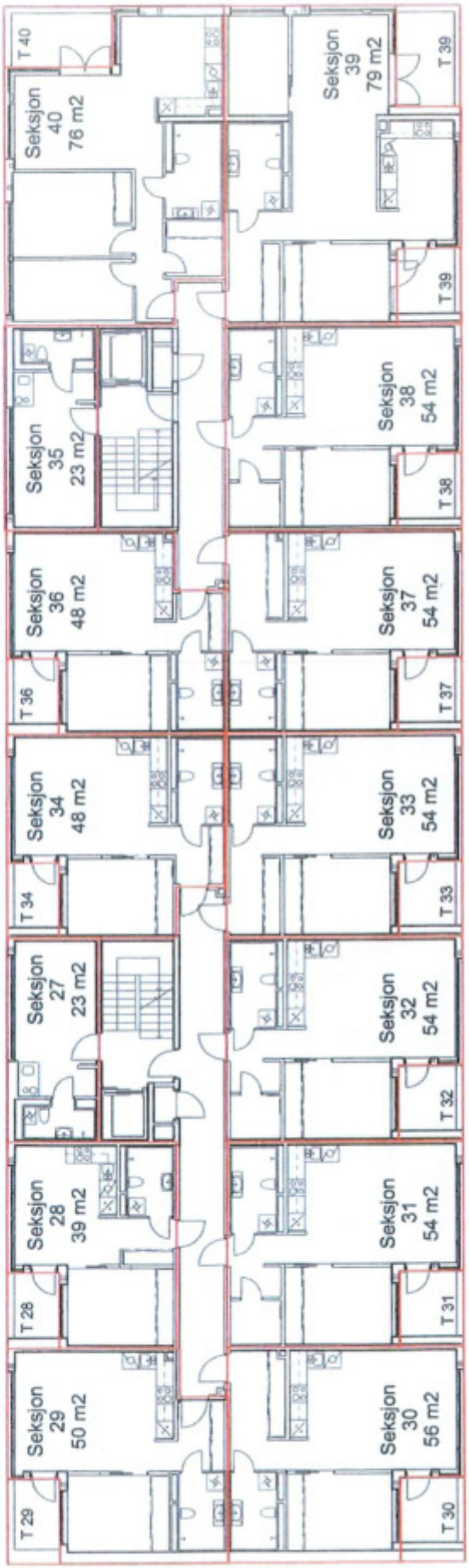
TEGN. NR: A-3
REV: B

STATUS: Seksjonstegninger | MÅL: | DATO: 21.03.07
FILNAVN: P:\ | SIGN: hb

OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Markdalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

VEDLEGG 8 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Rev B 05.03.08 Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. sis
Rev A 12.02.08 Tekststørrelse og layout endret. sis

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk A Plan 4

TEGN. NR: A-4
REV: B

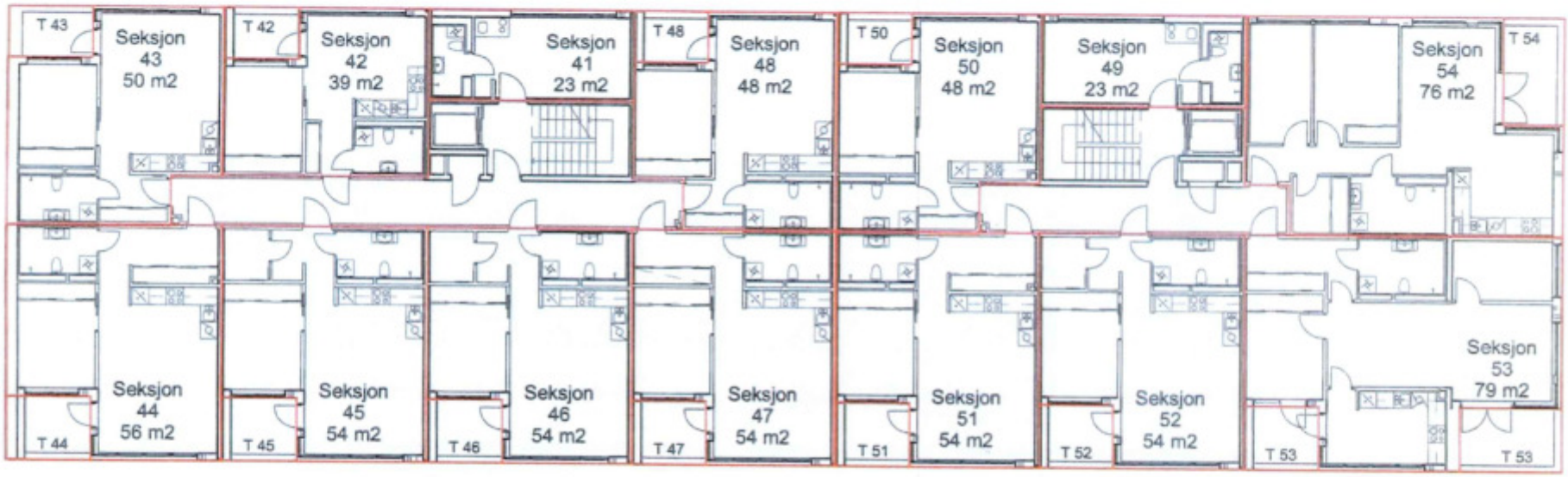
STATUS: Seksjonstegninger | MÅL: - | DATO: 21.03.07
FILNAVN: P:\ | SIGN: hb

OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

VEDLEGG 9 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/334887/200
Utheniet 2025-02-28 10:29



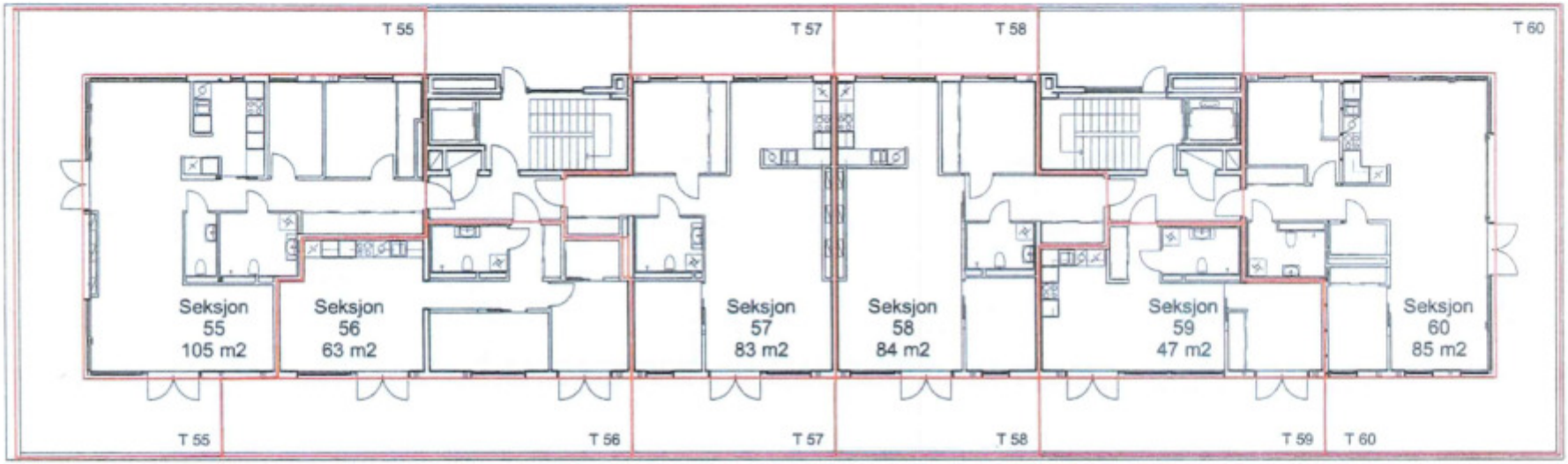
Rev B	05.03.08	Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. sis
Rev A	12.02.08	Tekststørrelse og layout endret. sis

VEDLEGG 10 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509 Lille Bislett Seksjonstegninger Blokk A Plan 5		TEGN. NR: A-5	REV: B
STATUS: Seksjonstegninger	MÅL:	DATO: 21.03.07	OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS Olav Thon Eiendomsselskap ASA
FILNAVN: P:\		SIGN: hb	

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/334887/200
Uthentet 2025-02-28 10:29



VEDLEGG 11 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rev B	05.03.08	Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. sis
Rev A	12.02.08	Tekststørrelse og layout endret. sis

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk A Plan 6

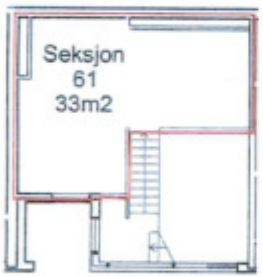
TEGN. NR.: A-6 REV.: B

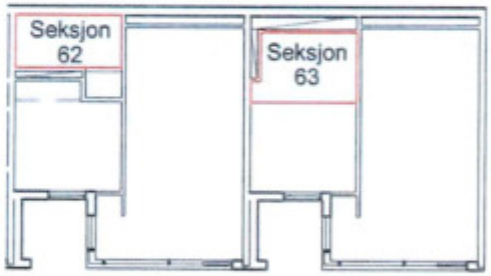
STATUS: Seksjonstegninger MÅL: DATO: 21.03.07
FILNAVN: P:\ SIGN: hb

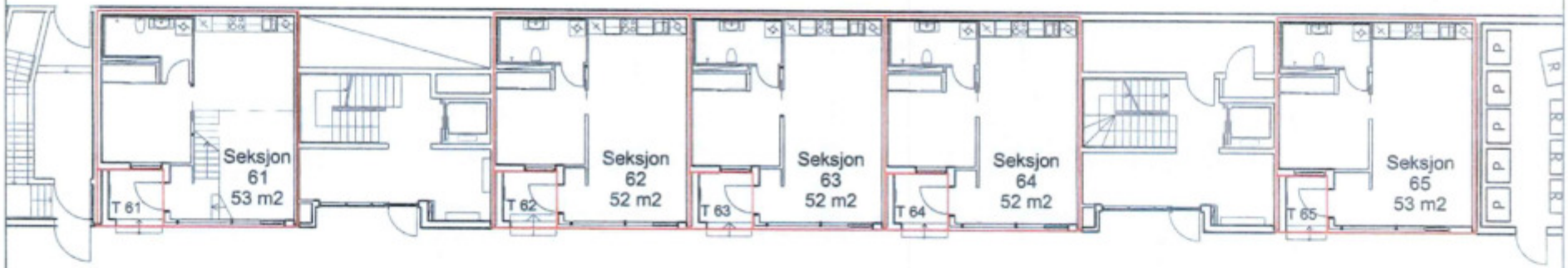
OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/334887/200
Uthentet 2025-02-28 10:29







Rev C	05.03.08	Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. sis
Rev B	12.02.08	Tekststørrelse, tittelfelt og layout endret sis
Rev A	18.04.07	hems seksjon 61 hb

VEDLEGG 12 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk B Plan 1

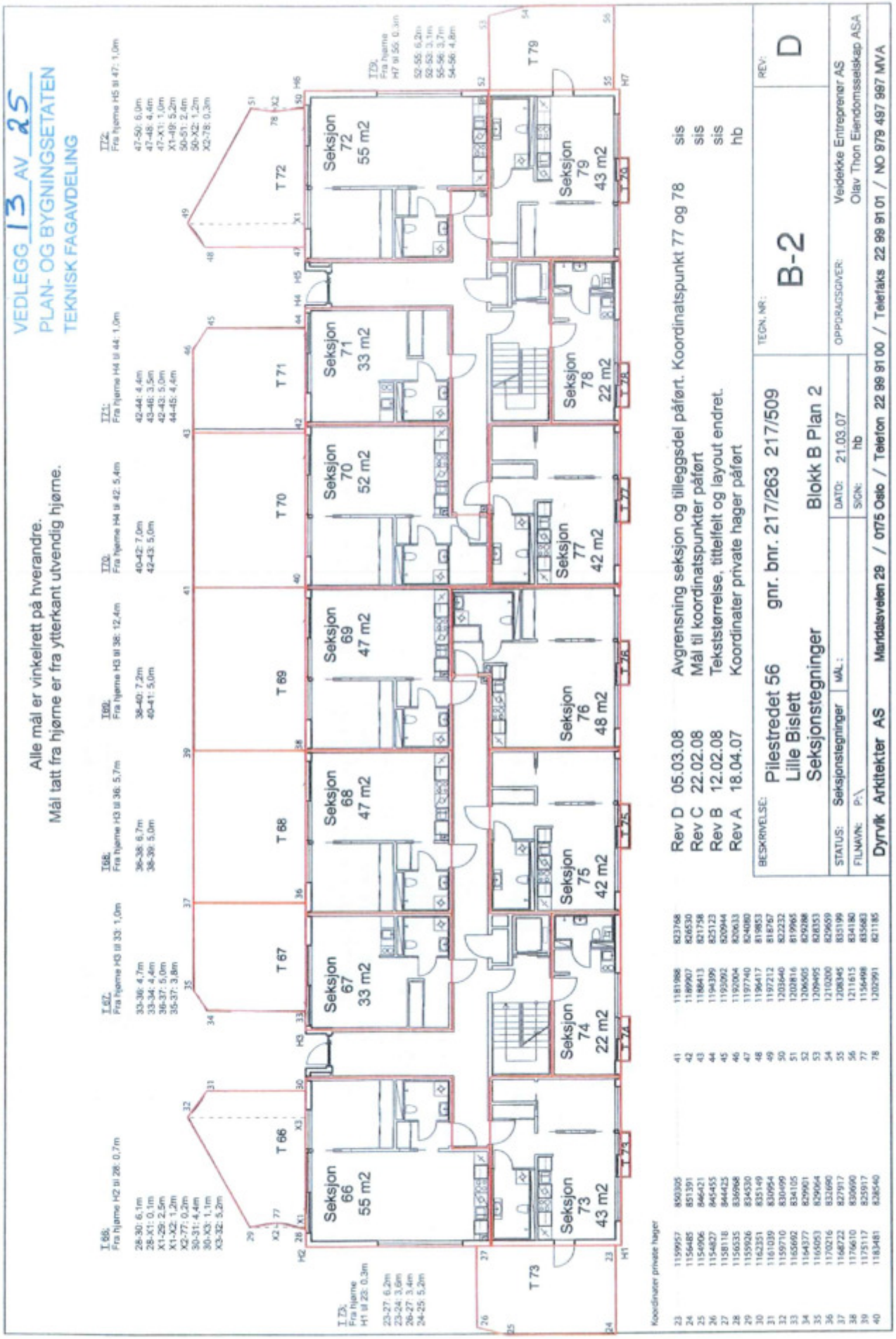
TEGN. NR: B-1 REV: C

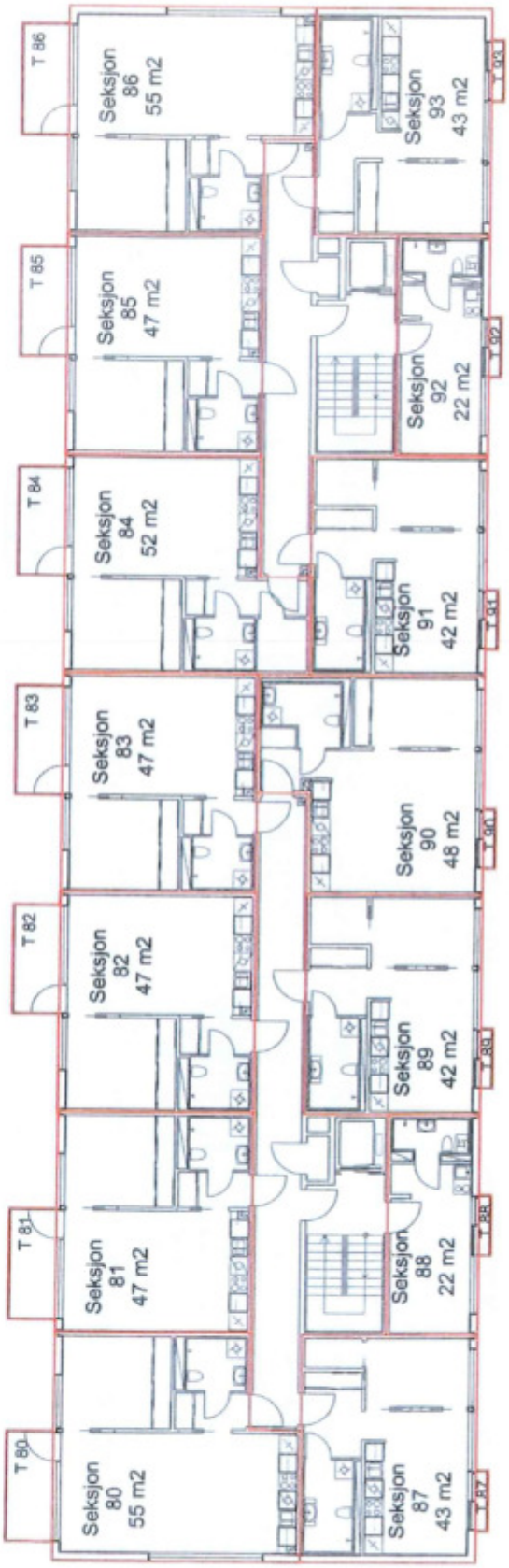
STATUS: Seksjonstegninger | MÅL: 1:200 | DATO: 21.03.07 | SIGN: hb

FILNAVN: P:\

OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA


VEDLEGG 13 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Alle mål er vinkelrett på hverandre.
Mål tatt fra hjørne er fra ytterkant utvendig hjørne.
Seksjon 66 55 m2
Seksjon 67 33 m2
Seksjon 68 47 m2
Seksjon 69 47 m2
Seksjon 70 52 m2
Seksjon 71 33 m2
Seksjon 72 55 m2
Seksjon 73 43 m2
Seksjon 74 22 m2
Seksjon 75 42 m2
Seksjon 76 48 m2
Seksjon 77 42 m2
Seksjon 78 22 m2
Seksjon 79 43 m2
T 66
T 67
T 68
T 69
T 70
T 71
T 72
T 73
T 74
T 75
T 76
T 77
T 78
T 79
Rev D 05.03.08 Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. Koordinatspunkt 77 og 78 sis
Rev C 22.02.08 Mål til koordinatspunkter påført sis
Rev B 12.02.08 Tekststørrelse, tittelfelt og layout endret. sis
Rev A 18.04.07 Koordinater private hager påført hb
BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk B Plan 2
TEGN. NR: B-2
REV: D
OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA
DATO: 21.03.07
SIGN: hb
STATUS: Seksjonstegninger MÅL: 1:
FILNAVN: P:\
Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA



Rev B 05.03.08 Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. SIS
Rev A 12.02.08 Tekststørrelse og layout endret SIS

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk B Plan 3

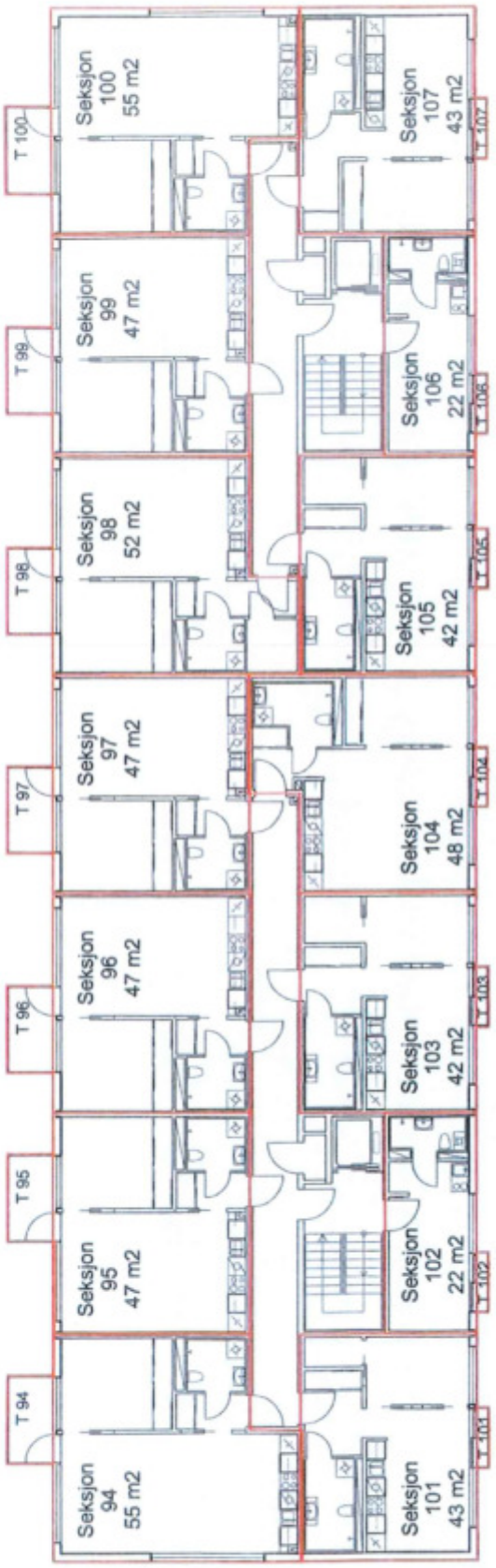
TEGN.NR: B-3
REV: B

STATUS: Seksjonstegninger MÅL:
FILNAVN: P:\
DATO: 21.03.07
SIGN: hb

OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

VEDLEGG 14 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Rev B 05.03.08 Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. sis
Rev A 12.02.08 Tekststørrelse og layout endret sis

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk B Plan 4

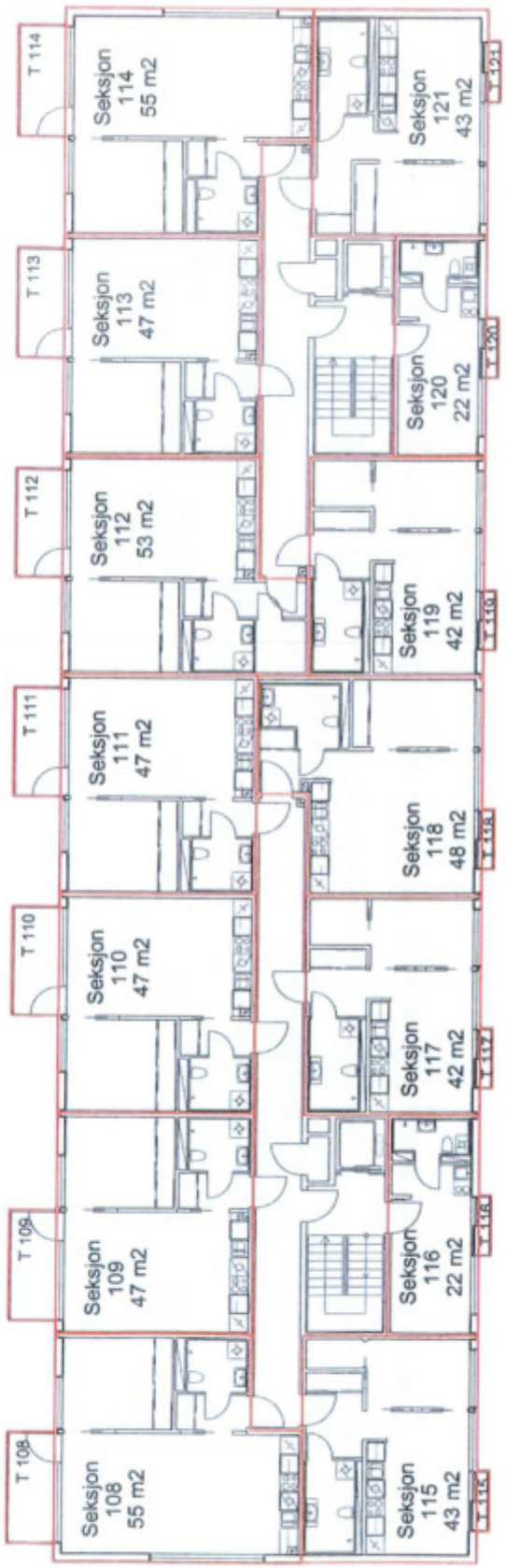
TEGN. NR: B-4
REV: B

STATUS: Seksjonstegninger MÅL:
FILNAVN: P:\
DATO: 21.03.07
SIGN: hb

OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

VEDLEGG 15 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Rev B 05.03.08 Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. sis
Rev A 12.02.08 Tekststørrelse og layout endret sis

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk B Plan 5

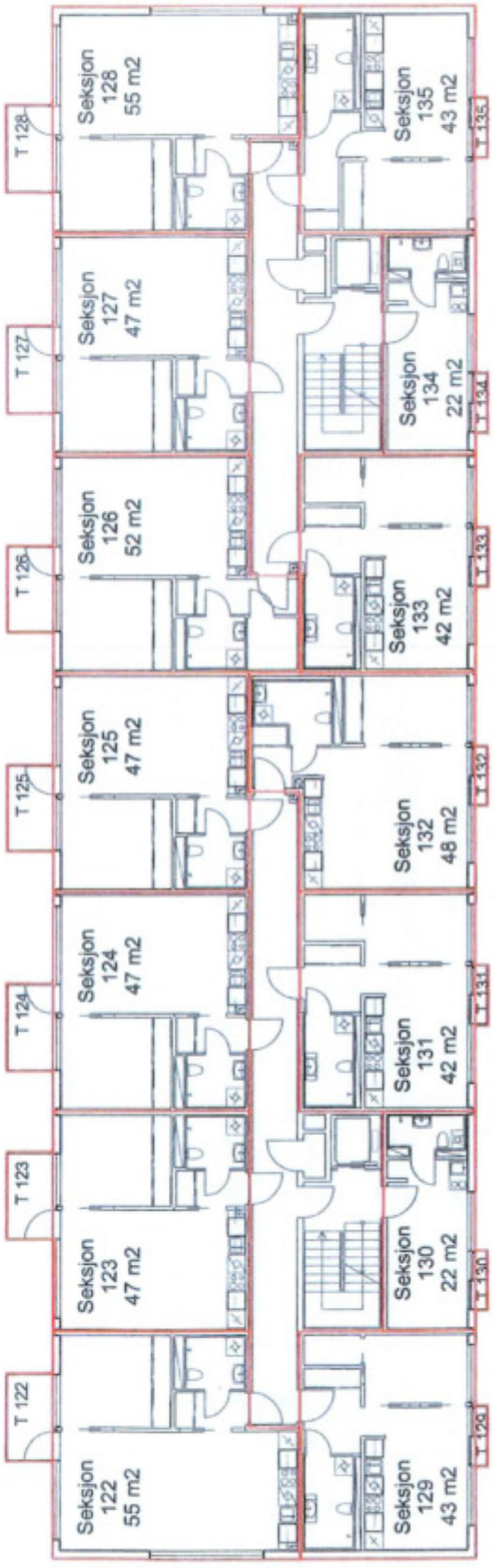
TEGN. NR: B-5
REV: B

STATUS: Seksjonstegninger MÅL: :
DATO: 21.03.07
SIGN: hb
FILNAVN: P:\

OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

VEDLEGG 16 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Rev B 05.03.08 Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. sis
Rev A 12.02.08 Tekststørrelse og layout endret sis

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk B Plan 6

TEGN. NR: B-6
REV: B

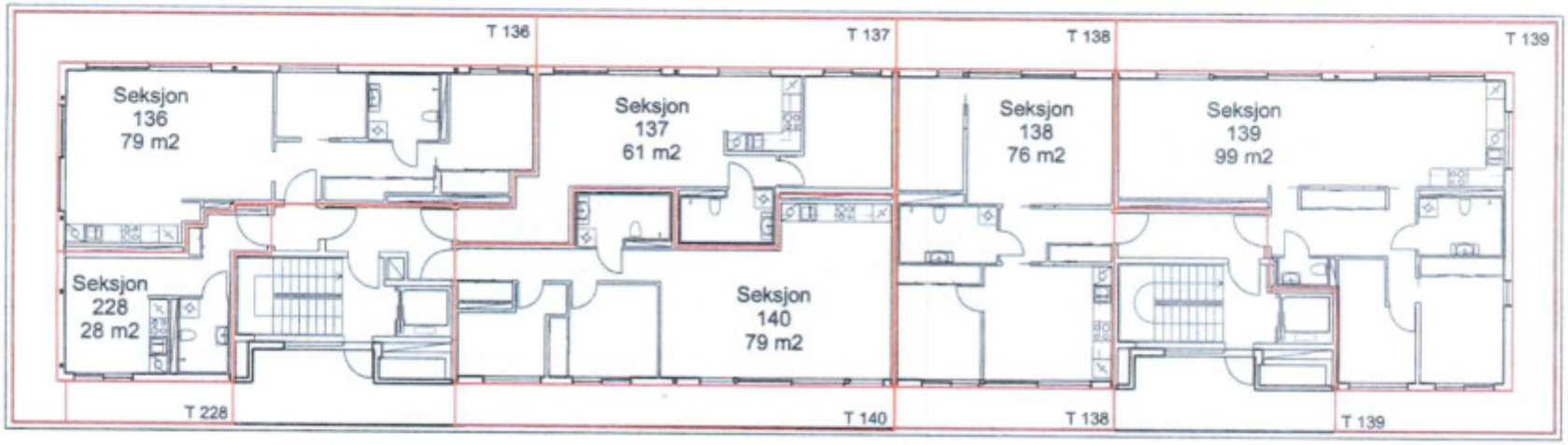
STATUS: Seksjonstegninger MÅL: DATO: 21.03.07
FILNAVN: P:\ SIGN: hb

OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

VEDLEGG 17 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/334887/200
Uthentet 2025-02-28 10:29

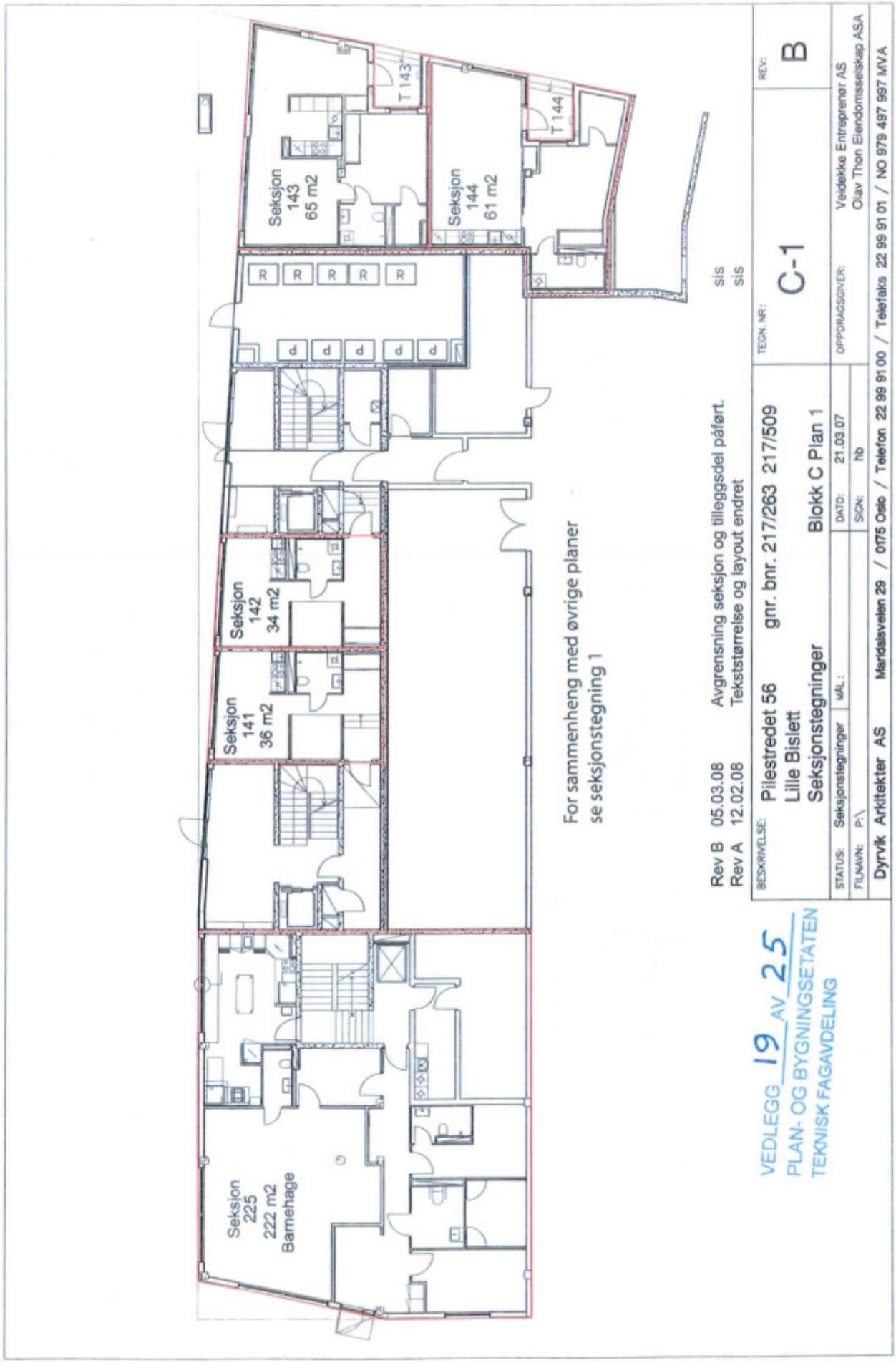


Rev B	05.03.08	Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. sis
Rev A	12.02.08	Tekststørrelse og layout endret. sis

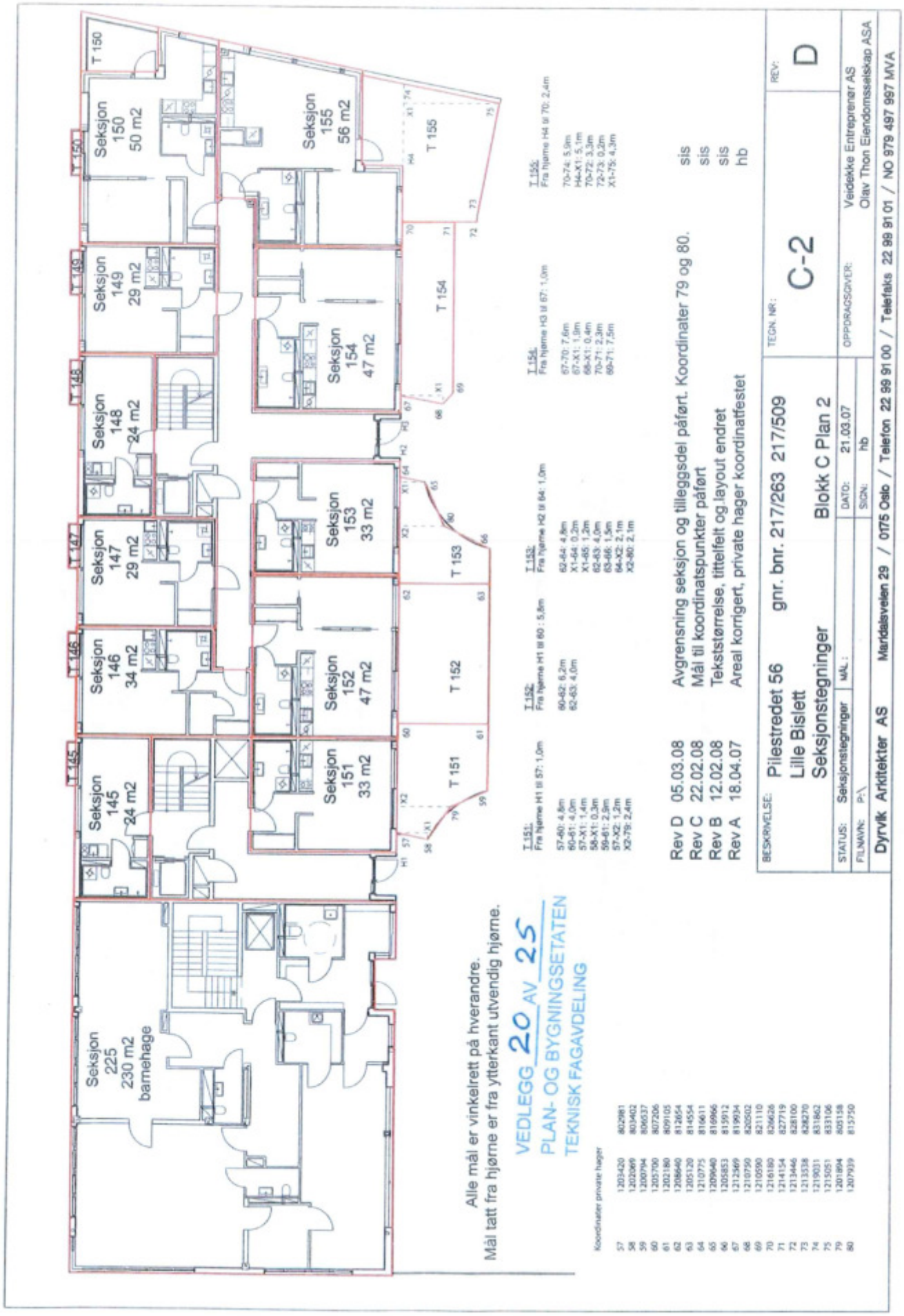
VEDLEGG 18 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

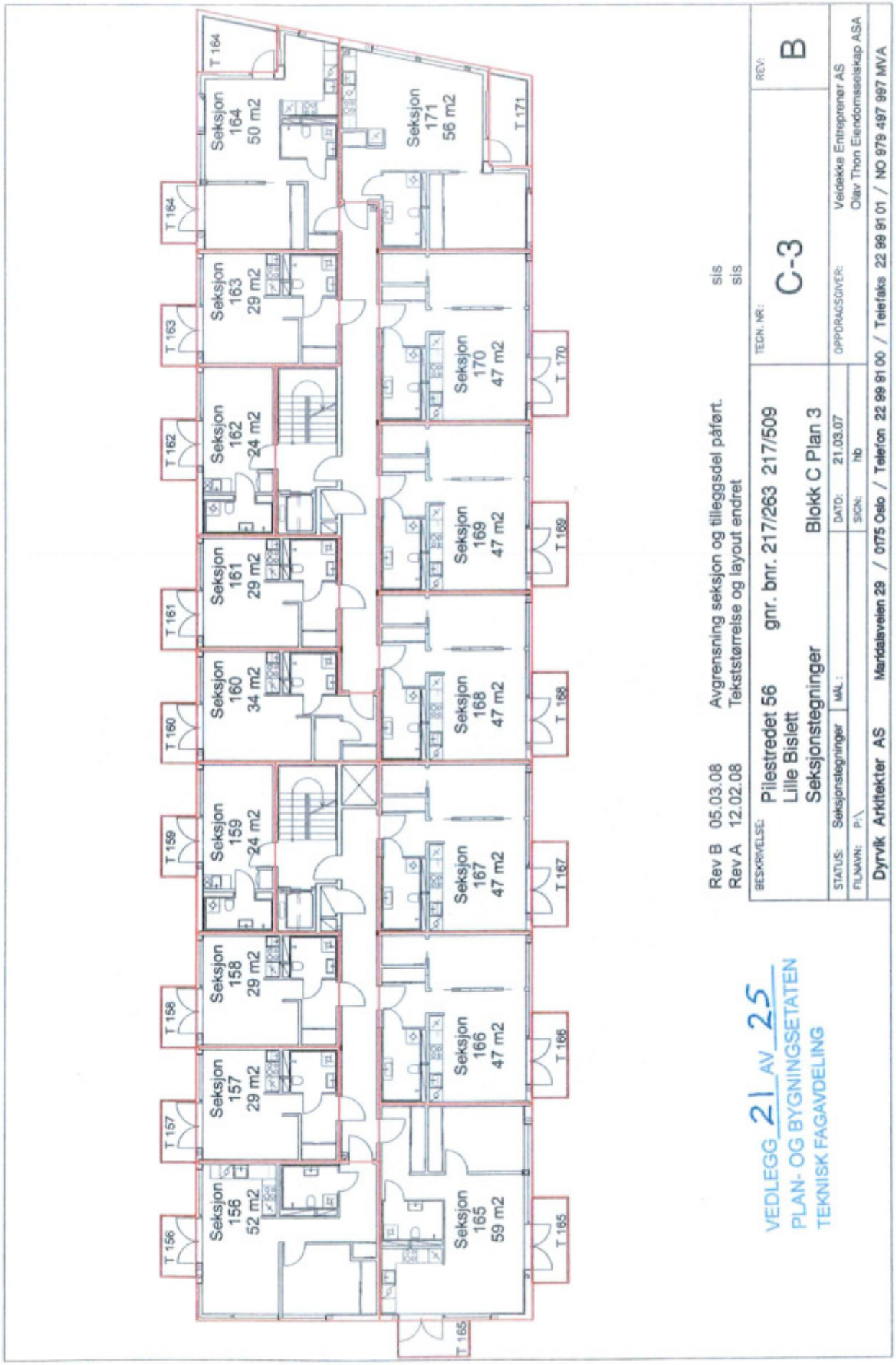
BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509 Lille Bislett Seksjonstegninger Blokk B Plan 7		TEGN. NR: B-7	REV: B
STATUS: Seksjonstegninger	MÅL:	DATO: 21.03.07	OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS Olav Thon Eiendomsselskap ASA
FILNAVN: P:\		SIGN: hb	

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

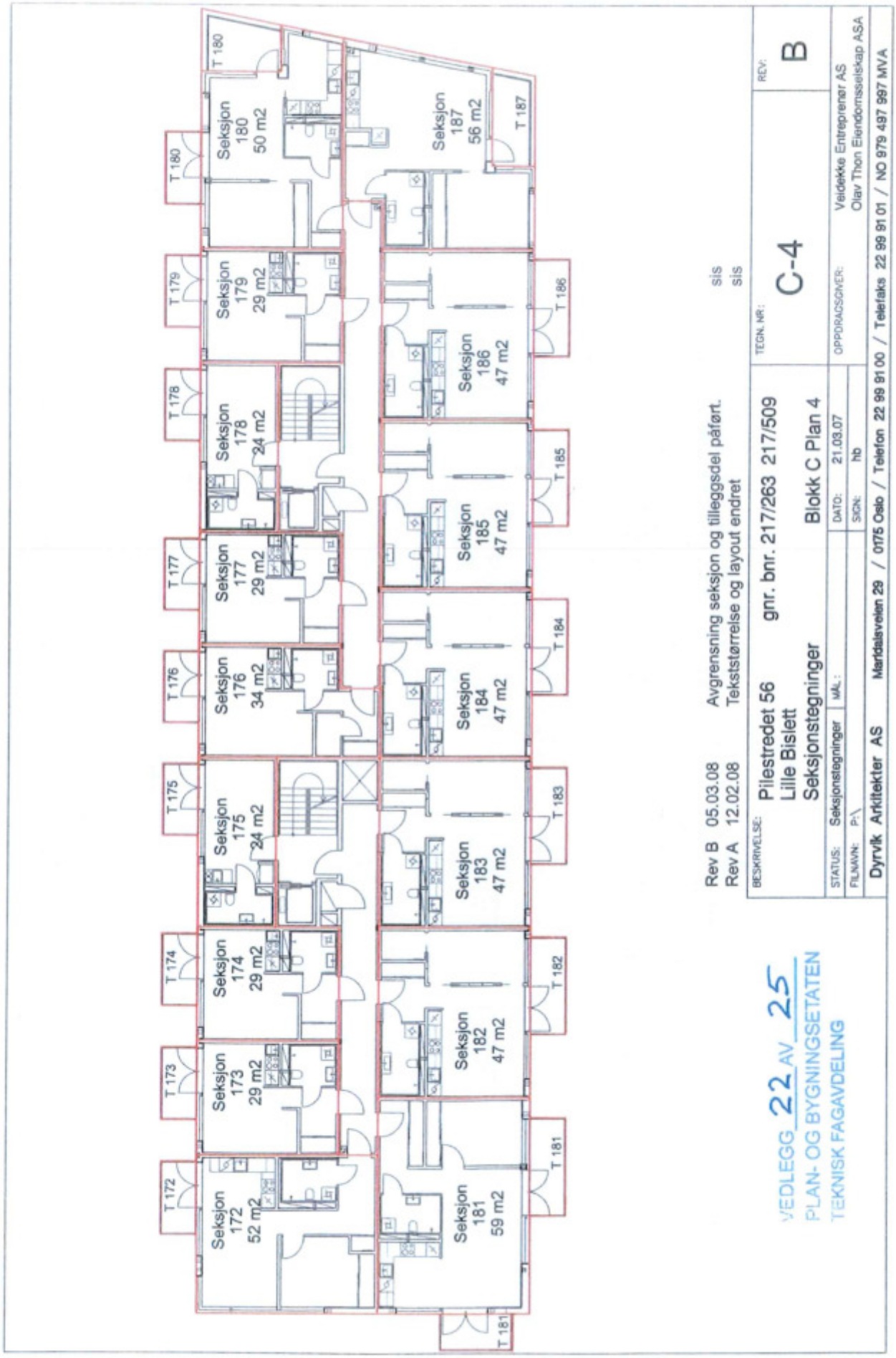


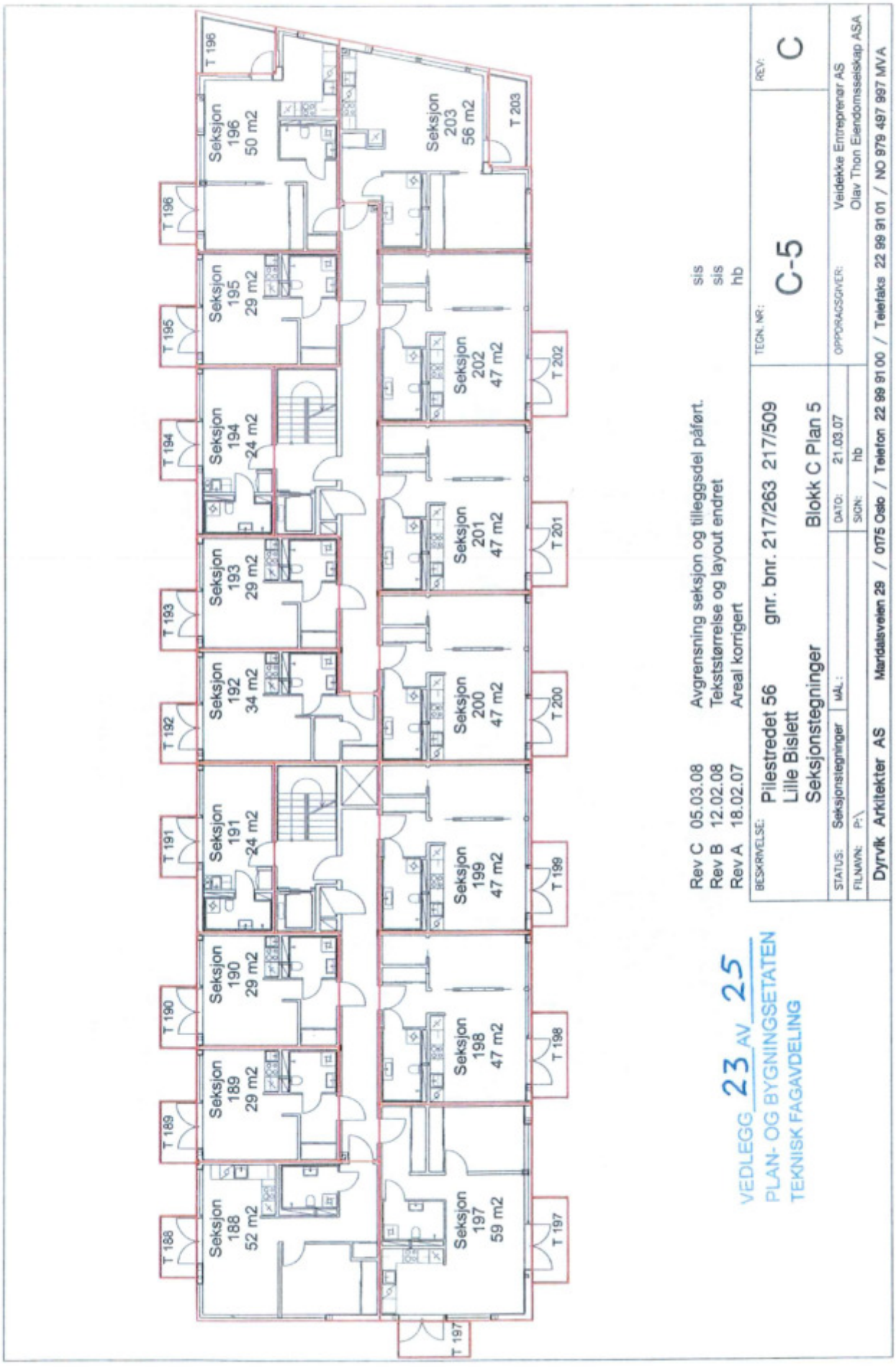
VEDLEGG 19 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

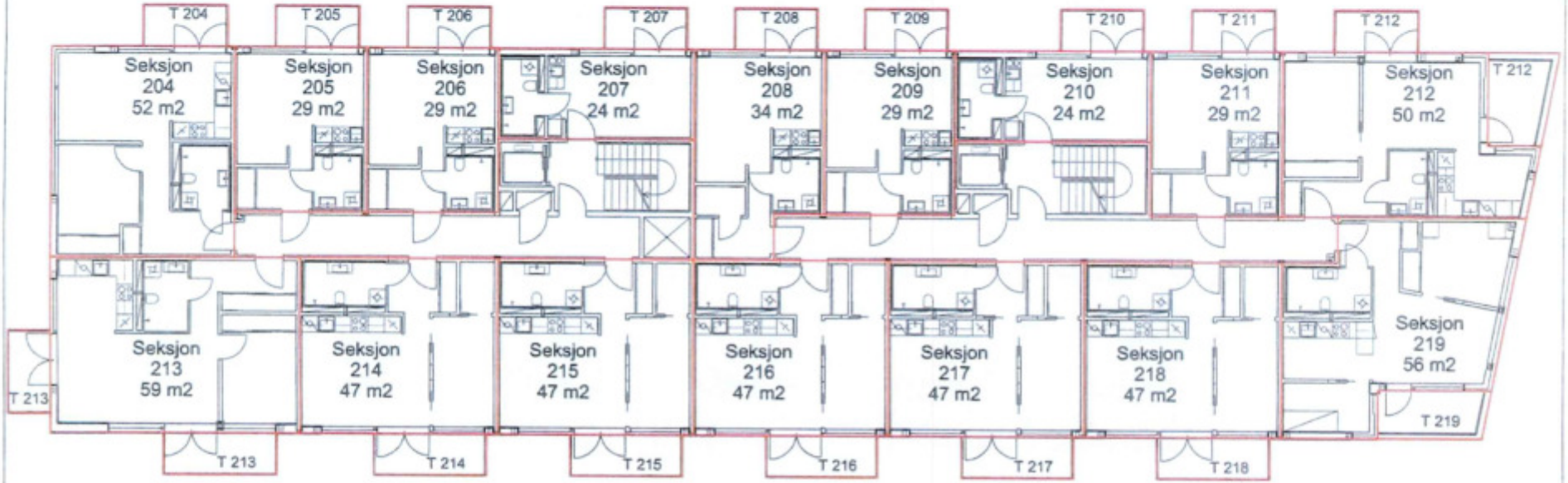

Seksjon 225 230 m2 barnehage
Seksjon 145 24 m2
Seksjon 146 34 m2
Seksjon 147 29 m2
Seksjon 148 24 m2
Seksjon 149 29 m2
Seksjon 150 50 m2
Seksjon 151 33 m2
Seksjon 152 47 m2
Seksjon 153 33 m2
Seksjon 154 47 m2
Seksjon 155 56 m2
T 145
T 146
T 147
T 148
T 149
T 150
T 151
T 152
T 153
T 154
T 155
T 156
T 150
T 151: Fra hjørne H1 til 57: 1,0m
57-60: 4,8m
60-61: 4,0m
57-X1: 1,4m
58-X1: 0,3m
59-61: 2,9m
57-X2: 1,2m
X2-79: 2,4m
T 152: Fra hjørne H1 til 60 : 5,8m
60-62: 6,2m
62-63: 4,0m
T 153: Fra hjørne H2 til 64: 1,0m
62-64: 4,8m
X1-64: 0,2m
X1-65: 1,2m
62-63: 4,0m
63-66: 1,5m
64-X2: 2,1m
X2-80: 2,1m
T 154: Fra hjørne H3 til 67: 1,0m
67-70: 7,6m
67-X1: 1,9m
66-X1: 0,4m
70-71: 2,3m
69-71: 7,5m
T 155: Fra hjørne H4 til 70: 2,4m
70-74: 5,9m
H4-X1: 5,1m
70-72: 3,3m
72-73: 0,2m
X1-75: 4,3m
Alle mål er vinkelrett på hverandre.
Mål tatt fra hjørne er fra ytterkant utvendig hjørne.
VEDLEGG 20 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Koordinater private hager
57 1203420 802981
58 1202069 803402
59 1200794 806537
60 1205700 807206
61 1202180 809105
62 1208640 812654
63 1205120 814554
64 1210775 816611
65 1209040 816966
66 1205853 815912
67 1212469 819934
68 1210750 820502
69 1210590 821110
70 1216180 826626
71 1214154 827719
72 1213446 828100
73 1213538 828270
74 1219031 831862
75 1215051 833106
79 1201894 805158
80 1207939 815750
Rev D 05.03.08 Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. Koordinater 79 og 80. sis
Rev C 22.02.08 Mål til koordinatspunkter påført sis
Rev B 12.02.08 Tekststørrelse, tittelfelt og layout endret sis
Rev A 18.04.07 Areal korrigert, private hager koordinatfestet hb
BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk C Plan 2
TEGN. NR.: C-2
REV: D
STATUS: Seksjonstegninger MÅL:
DATO: 21.03.07
SIGN: hb
OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA
FILNAVN: P:\
Dyrvik Arkitekter AS Mariboesvelen 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA



VEDLEGG 21 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


T 180
Seksjon 180 50 m2
T 179
Seksjon 179 29 m2
T 178
Seksjon 178 24 m2
T 177
Seksjon 177 29 m2
T 176
Seksjon 176 34 m2
T 175
Seksjon 175 24 m2
T 174
Seksjon 174 29 m2
T 173
Seksjon 173 29 m2
T 172
Seksjon 172 52 m2
T 181
Seksjon 181 59 m2
T 182
Seksjon 182 47 m2
T 183
Seksjon 183 47 m2
T 184
Seksjon 184 47 m2
T 185
Seksjon 185 47 m2
T 186
Seksjon 186 47 m2
T 187
Seksjon 187 56 m2
Rev B 05.03.08 Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. SIS
Rev A 12.02.08 Tekststørrelse og layout endret SIS
BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk C Plan 4
TEGN. NR: C-4
REV: B
STATUS: Seksjonstegninger MÅL: DATO: 21.03.07
FILNAVN: P:\ SIGN: hb
OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA
VEDLEGG 22 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Seksjon 188 52 m2
Seksjon 189 29 m2
Seksjon 190 29 m2
Seksjon 191 24 m2
Seksjon 192 34 m2
Seksjon 193 29 m2
Seksjon 194 24 m2
Seksjon 195 29 m2
Seksjon 196 50 m2
Seksjon 197 59 m2
Seksjon 198 47 m2
Seksjon 199 47 m2
Seksjon 200 47 m2
Seksjon 201 47 m2
Seksjon 202 47 m2
Seksjon 203 56 m2
T 188
T 189
T 190
T 191
T 192
T 193
T 194
T 195
T 196
T 197
T 198
T 199
T 200
T 201
T 202
T 203
Rev C 05.03.08 Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. sis
Rev B 12.02.08 Tekststørrelse og layout endret sis
Rev A 18.02.07 Areal korrigert hb
BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk C Plan 5
TEGN. NR: C-5
REV: C
STATUS: Seksjonstegninger MÅL:
DATO: 21.03.07
SIGN: hb
OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA
FILNAVN: P:\
Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA
VEDLEGG 23 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



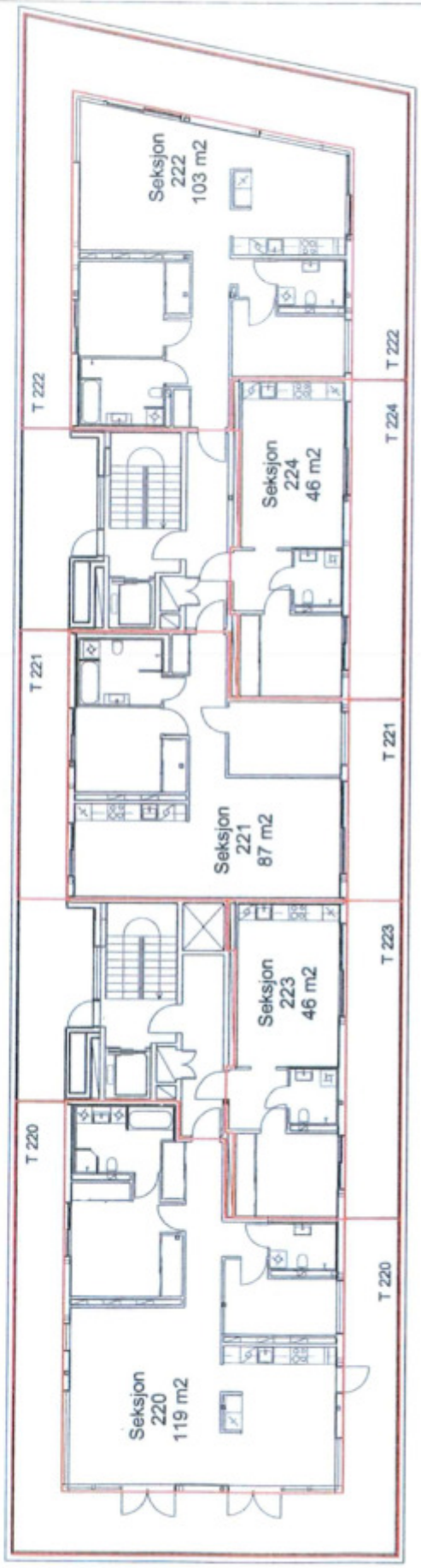
Rev B	05.03.08	Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. sis
Rev A	12.02.08	Tekststørrelse og layout endret sis

VEDLEGG 24 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

BESKRIVELSE:	Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509 Lille Bislett Seksjonstegninger Blokk C Plan 6			TEGN. NR: C-6	REV: B
STATUS:	Seksjonstegninger	MÅL:	DATO: 21.03.07	OPPDRAGSGIVER:	Veidekke Entreprenør AS Olav Thon Eiendomsselskap ASA
FILNAVN:	P:\		SIGN: hb		

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/334887/200
Uthentet 2025-02-28 10:29



Rev B 05.03.08 Avgrensning seksjon og tilleggsdel påført. SIS
Rev A 12.02.08 Tekststørrelse og layout endret SIS

BESKRIVELSE: Pilestredet 56 gnr. bnr. 217/263 217/509
Lille Bislett
Seksjonstegninger Blokk C Plan 7

TEGN. NR: C-7
REV: B

STATUS: Seksjonstegninger MÅL: DATO: 21.03.07
FILNAVN: P:\ SIGN: hb

OPPDRAGSGIVER: Veidekke Entreprenør AS
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 / 0175 Oslo / Telefon 22 99 91 00 / Telefaks 22 99 91 01 / NO 979 497 997 MVA

VEDLEGG 25 AV 25
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

FERDIGATTEST OG TEGNINGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Dyrvik Arkitekter AS v/ Geir Dyrvik
Maridalsveien 29
0175 OSLO

Dato: 30 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511013-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 56	Eiendom:	217/263/0/0
Tiltakshaver:	Olav Thon Eiendomsselskap ASA v/ Øystein Trøseid	Adresse:	Stenersgata 2, 0184 OSLO
Søker:	Dyrvik Arkitekter AS v/ Geir Dyrvik	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - PILESTREDET 56

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av to stk. boligblokker i 6 fulle etasjer pluss en tilbaketrukket 7. etasje. (Blokk B og C). Antall leiligheter er 137 stk. Bruksareal er 9360 kvm. BRA.
I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 litra a og pbl § 95 nr 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 09.09.2005. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.
I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. plassering av takoppbygg.
Avkjørselsplan er godkjent i forbindelse med gitt rammetillatelse for bygg A (saksnr. 200504530).
Det foreligger ikke protester til søknaden.
Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av to stk. boligblokker i 6 fulle etasjer pluss en tilbaketrukket 7. etasje innenfor reguleringsplanens felt D (Blokk B og C). Antall leiligheter er 137 stk. Bruksareal er 9360 kvm. BRA. I blokk mot nord (blokk C) er det innpasset en barnehage i 1. etasje.
I tillegg kommer 2 kjelleretasjer med blant annet parkering for 134 biler. Kjelleretasjene er imidlertid godkjent i forbindelse med bygg A (saksnr. 200504530).
Fasadene er foreslått oppført i hvit tegl.

Godkjenninger
Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-x01	21.07.2005	1/6
Plan en (Bygg B)	A20-B100	30.07.2005	1/11
Plan to (Bygg B)	A20-B200	30.07.2005	1/12
Plan 3 og 5 (Bygg B)	A20-B3500	01.09.2005	1/13
Plan 4 og 6 (Bygg B)	A20-B4600	01.09.2005	1/14
Plan syv (Bygg B)	A20-B700	17.06.2005	1/15
Snitt (Bygg B)	A40-X01	17.06.2005	1/16
Fasade a (Bygg B)	A45-B01	30.08.2005	1/17
Fasade b (Bygg B)	A45-B02	30.08.2005	1/18
Fasade c (Bygg B)	A45-B03	30.08.2005	1/19
Fasade d (Bygg B)	A45-B04	30.08.2005	1/20
Plan en (Bygg C)	A20-C100	01.09.2005	1/21
Plan to (Bygg C)	A20-C200	01.09.2005	1/22
Plan 3 og 5 (Bygg C)	A20-C3500	01.09.2005	1/23
Plan 4 og 6 (Bygg C)	A20-C4600	01.09.2005	1/24
Plan syv (Bygg C)	A20-C700	17.06.2005	1/25
Snitt (Bygg C)	A40-X02	17.06.2005	1/26
Fasade a (Bygg C)	A45-C01	30.08.2005	1/27
Fasade b (Bygg C)	A45-C02	30.08.2005	1/28
Fasade c (Bygg C)	A45-C03	30.08.2005	1/29
Fasade d (Bygg C)	A45-C04	18.07.2005	1/30

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
979497997 Dyrvik Arkitekter AS	PRO/KPR arkitektur tiltaksklasse 3

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplan fra 24.11.2004 (S-4124) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger med barnehage og forretning i del av 1. etasje. (Felt D).
Bebyggelsen mot Dalsbergstien kan oppføres med 5 etasjer og gesims kote 51,2 pluss inntrukket 6. etasje og med gesims på kote 53,4. Bebyggelsen mot Lille Bislett kan oppføres med 6 etasjer og gesims kote 54,3 pluss inntrukket 7. etasje med gesims kote 57,0. Bebyggelsen mot fellesområdet i nord kan oppføres med 6 etasjer og gesims kote 54,3 pluss inntrukket 7. etasje med gesims kote 57,0. 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. Det skal innpasses en barnehage med bruttoareal på ca. 325 kvm. i nordre blokk. Det skal anlegges underjordisk parkeringsanlegg etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. 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.

Estetiske krav:
Byggets hovedmateriale er hvit tegl, og kledningen brukes som en sammenhengende hud fra bakkenivå til toppetasjer. Hvit farge på teglstenen harmonerer godt med farger i området., særlig med omkringliggende funkisbebyggelse i pastellfarger og eksisterende hvite bygg på tomten. Hvit tegl er representert ved Høgskolen i Oslo(Frydenlund tomta) og danner fargekontrast til den røde teglstenen som dominerer Høgskolens bygninger og bebyggelsen langs Pilestredet, samtidig som bruk av tegl gir en materialmessig forankring til området. Prosjekteringen anses således å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som overkant ferdig gulv 1. etasje fastsettes til kote 35,00.
Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR i tiltk 3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan
Avkjørselsplan er godkjent i forbindelse med gitt rammetillatelse for bygg A (saksnr. 200504530).

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med hensyn til plassering av takoppbygg.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at de prosjekterte takoppbyggene er mindre i utstrekning og plassert på den tilbaketrukne takflaten over plan 7. Takoppbyggene har samme høyde som de regulerte takoppbyggene. Funksjonen til takoppbyggene er å gi rom for heismaskiner. Plassering er direkte over heissjaktene. Takoppbyggene vil ikke endre byggenes karakter, og plasseringen på det tilbaketrukne taket vil redusere høydevirkningen.

Etter Plan- og bygningsetatens mening foreligger det slike særlige grunner i dette tilfellet som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Søknaden er i samsvar med gjeldende reguleringsplan bortsett fra takoppbyggene som det er gitt dispensasjon for. Plan- og bygningsetaten har således ingen innvendinger til søknaden som godkjennes.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3. Avtale om levering av fjernvarme må foreligge

4. Forhåndsuttalelse fra vann- og avløpsetaten må foreligge

5. Utomhusplan være innsendt og godkjent.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Vedlegg vann
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Kopi til: Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg).

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Olav Thon Eiendomsselskap ASA v/ Øystein Trøseid
Stenersgata 2
0184 OSLO

KOPI

Dato: 15 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511013-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Monica Olgun | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 56	Eiendom:	217/263/0/0
Tiltakshaver:	Olav Thon Eiendomsselskap ASA v/ Øystein Trøseid	Adresse:	Stenersgata 2, 0184 OSLO
Søker:	Dyrvik Arkitekter AS v/ Geir Dyrvik	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Adressevedtak

ADRESSEVEDTAK - PILESTREDET 56

Etter Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978, nr.70 (Delingsloven) § 4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15.

Gnr. 217 bnr.263

Adressering i forbindelse med utbygging vedtatt 30.11.2005 på gnr. 217 bnr. 263.

Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Ovennevnte eiendom har fått følgende adresse:

Bygg B – boliger med egen inngang i plan u – **Nr. 6 – 8 – 10 – 12 – 14 Lille Bislett**

Bygg B – boliger med atkomst fra trappehus – plan 1 – 7 – **Nr. 16 – 18 Lille Bislett**

Bygg C – boliger med egen inngang .plan 1 – **Nr. 20 – 24 – 26 Lille Bislett**

Bygg C – boliger med inngang fra trappehus plan 2 – 7 – **Nr. 22 og 28 Lille Bislett**

Bygg C – barnehage – **Nr. 30 Lille Bislett**
(tidl.adr. for eiendommen Nr. 56 Pilestredet)

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nærmere om lovhjemmel.
I Forskriftenes pkt.15.4 heter det bl.a.: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen gateadresse".
Forskriftenes pkt.15.5 sier bl.a.: "Bokstav sammen med husnummeret skal bare brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme".

Forskriftenes pkt.15.5, 1.og 2.ledd bestemmer også at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Offisiell adresse skal kunne brukes til å identifisere og stedfeste ulike typer av bygningsenheter for enkeltpersoner, publikum og offentlige organer som ambulanse og utrykningstjeneste, postverk, televerk og andre adressebrukere, det er derfor viktig at dette skjer etter et ensartet system og praksis.

For å tilstrebe entydigheten i adresseringssystemet ble det ved Delingslovens ikrafttredelse også gitt hjemmel for å endre tidligere tildelte adresser der det er nødvendig for å oppnå klarere og mer entydige adresser i samsvar med forskriftene, jfr. Forskriftenes pkt.15.11, 3.ledd.

For ordens skyld vil vi understreke at tildeling av offisiell adresse er en del av offentlig infrastruktur, der hovedformålet er å gjøre det lettest mulig for ulike adressebrukere å finne frem. En tildelt adresse er således ikke en personlig rettighet.

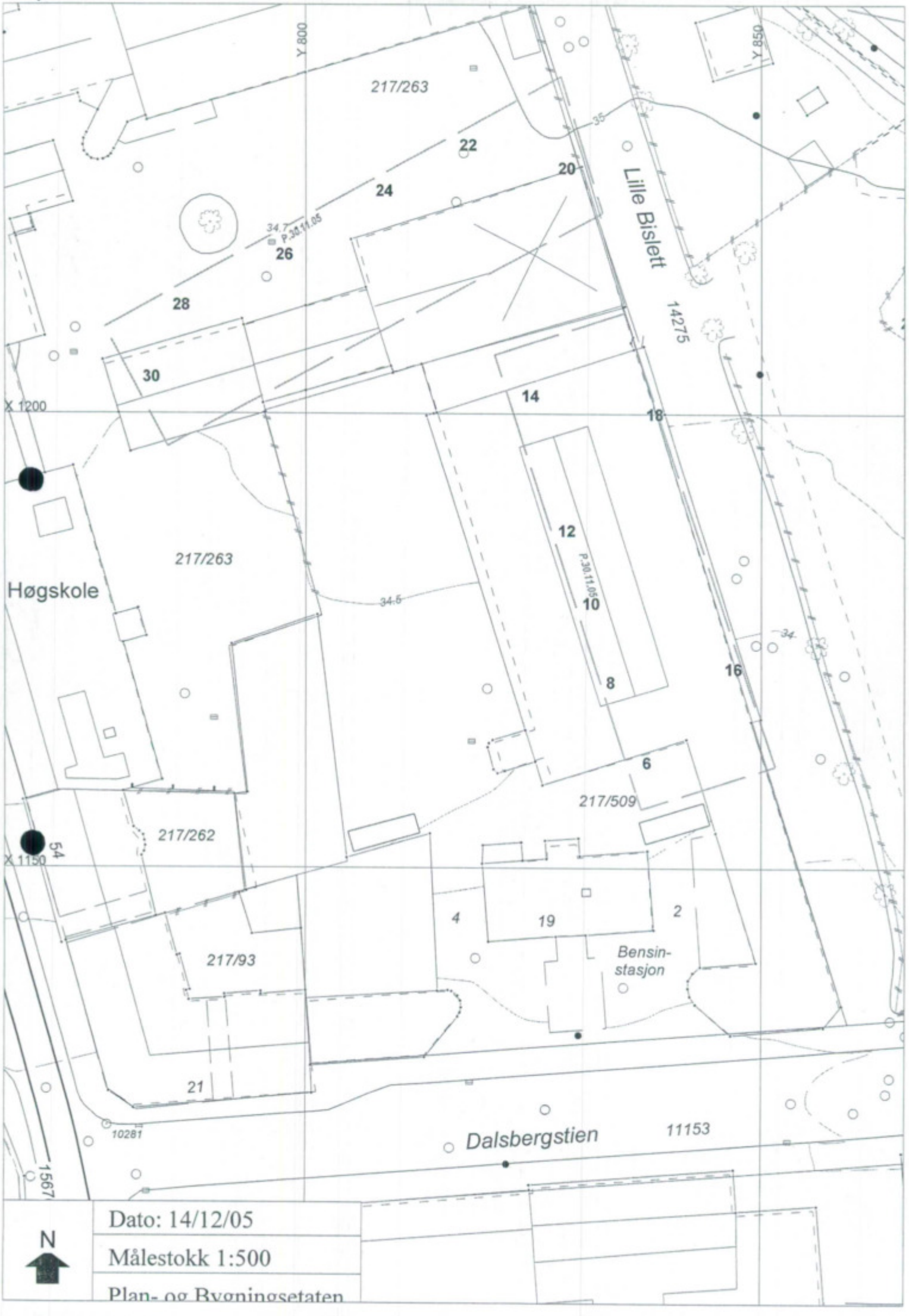
Klageadgang:
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.02.1967 (Forvaltningslovens) bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndigheter, av part i saken og andre med rettslig klageinteresse, innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens kapittel IV §§ 28 og 29 som omhandler klagerett og klagefrist.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Kartkopi.
Skjema om adresse/endring av adresse til Folkeregisteret
Plantegninger påført bolignummer.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Jan Erik Øien
avdelingsenhetsleder

Monica Olgun
saksbehandler


Y 800
Y 850
217/263
22
20
24
Lille Bislett
14275
34.7
P.30.11.05
26
28
30
X 1200
14
18
12
P.30.11.05
10
8
16
34
34.5
Høgskole
217/263
6
217/509
217/262
54
X 1150
4
19
2
Bensin-
stasjon
217/93
21
10281
Dalsbergstien
11153
1567
N
Dato: 14/12/05
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Dyrvik Arkitekter AS v/ Geir Dyrvik
Maridalsveien 29
0175 OSLO

Dato: 18 APR. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511013-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 56	Eiendom:	217/263/0/0
Tiltakshaver:	Olav Thon Eiendomsselskap ASA v/ Øystein Trøseid	Adresse:	Stenersgata 2, 0184 OSLO
Søker:	Dyrvik Arkitekter AS v/ Geir Dyrvik	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING - PILESTREDET 56

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 23.02.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Endringssøknaden omfatter flytting av varelevering til Bygg A, endret planløsning samt endret materiale i fasader fra tegl til puss.
Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.
Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Tidligere vedtak:
Rammetillatelse ble gitt den 30.11.2005. Igangsettingstillatelse er ikke gitt.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Endringssøknaden:

Endringssøknaden omfatter flytting av varelevering fra Bygg C til Bygg A. Det tidligere arealet for varelevering er omdisponert til søppelrom/teknisk rom. I Bygg C er planløsningen endret.og antall leiligheter er øket til 84. Planløsningen for Bygg B er uendret. Balkonger på nordfasaden på Bygg C er fjernet og erstattet med franske balkonger. Dessuten er materialbruken i fasadene endret fra hvit tegl til hvit puss.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	27.01.2006	8/3
Fasade a	A45-C02	23.01.2006	8/7
Fasade b	A45-C01	23.01.2006	8/8
Fasade c	A45-C03	23.01.2006	8/9
Fasade d	A45-C04	23.01.2006	8/10
Plan 1 bygg abc	A20-1	03.01.2006	8/11
Plan 2 bygg abc	A20-2	03.01.2006	8/12
Plan 3 og 5 bygg abc	A20-3	03.01.2006	8/13
Plan 4 bygg abc pla 6 bygg bc	A20-4	03.01.2006	8/14
Plan 7 bygg abc	A20-7	03.01.2006	8/15
Snitt (Bygg C)	A40-X02	17.06.2005	1/26

Følgende tidligere godkjente tegninger kart utgår:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-x01	21.07.2005	1/6
Plan en (Bygg B)	A20-B100	30.07.2005	1/11
Plan to (Bygg B)	A20-B200	30.07.2005	1/12
Plan 3 og 5 (Bygg B)	A20-B3500	01.09.2005	1/13
Plan 4 og 6 (Bygg B)	A20-B4600	01.09.2005	1/14
Plan syv (Bygg B)	A20-B700	17.06.2005	1/15
Snitt (Bygg B)	A40-X01	17.06.2005	1/16
Plan en (Bygg C)	A20-C100	01.09.2005	1/21
Plan to (Bygg C)	A20-C200	01.09.2005	1/22
Plan 3 og 5 (Bygg C)	A20-C3500	01.09.2005	1/23
Plan 4 og 6 (Bygg C)	A20-C4600	01.09.2005	1/24
Plan syv (Bygg C)	A20-C700	17.06.2005	1/25
Fasade a (Bygg C)	A45-C01	30.08.2005	1/27
Fasade b (Bygg C)	A45-C02	30.08.2005	1/28
Fasade c (Bygg C)	A45-C03	30.08.2005	1/29
Fasade d (Bygg C)	A45-C04	18.07.2005	1/30

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Estetiske krav:
Byggets hovedmateriale er hvit puss, og dette brukes som en sammenhengende hud fra bakkenivå til toppetasjer. Hvit puss harmonerer godt med farger i området, særlig med omkringliggende funkisbebyggelse i pastellfarger og eksisterende hvite bygg på tomten. Prosjekteringen anses således å ha ivaretatt kravene plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 vedrørende god estetisk utforming.

Fjernvarme:
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og skal således tilknyttes fjernvarmenettet.

Fritak for vannbåren varme i baderomsgulv
Plan- og bygningsetaten viser til søknad fra Itech AS av 09.01.2006 stilet til Viken fjernvarme hvor det søkes dispensasjon fra kravet om oppvarming med vannbåren varme for bad. Videre vises til brev av 10.03.2006 fra Viken Fjernvarme der det anbefales fritak for å varme opp baderom med fjernvarme.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra pbl § 66 a vedrørende fjernvarmetilknytningens krav om oppvarming for bad.

Oslo kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven krever at prosjekter som ligger innefor konsesjonsområdene og er av denne størrelse skal tilknyttes fjernvarmeleverandørens nett. Hensikten bak denne bestemmelsen er å ivareta miljø- og energihensyn.

Det vises til at oppvarming av leilighetene vil skje gjennom fjernvarme, men at baderommene som alle ligger sentralt i blokken ønskes fritatt fra kravet, slik at "komfortvarme" kan utføres med elektriske varmekabler. Som særlige grunner oppgis at effektbehovet til slik oppvarming av badene er svært liten i forhold til resten av oppvarmingsbehovet, samtidig som at fordeler med lav byggehøyde medfører flere fordeler.

Plan- og bygningsetaten konkluderer på grunnlag av ovenstående med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Under henvisning til hva som er nevnt foran har Plan- og bygningsetaten ingen innvendinger til endringssøknaden som godkjennes.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Geir Roll Johnsen
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Viken Fjernvarme AS, Postboks 7034 St. Olavs plass, 0130 Oslo
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Dyrvik Arkitekter AS v/ Geir Dyrvik
Maridalsveien 29
0175 OSLO

Dato: 09 SEPT. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200504530-9 **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:	Dyrvik Arkitekter AS v/ Geir Dyrvik	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE - PILESTREDET 56

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Vilkår for igangsetting

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk i 6 etasjer med forretninger i 1. etasje. I tillegg kommer 2 kjelleretasjer med blant annet parkering for 134 biler. Antall leiligheter er 60 stk.
BRA utgjør 6800 kvm.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 07.09.2005 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedrørende overskridelse av regulert gesimshøyde og for plassering av takoppbygg.
I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.
Det foreligger ikke protester til søknaden.
Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av en boligblokk i 6 etasjer mot Dalsbergstien innenfor reguleringsplanens felt D. Det er forretninger i 1. etasje samt i gårdsrom. I tillegg kommer 2 kjelleretasjer med blant annet parkering for 134 biler. Antall leiligheter er 60 stk. fordelt på 6 stk. 1-roms, 42 stk. 2-roms, 11 stk. 3-roms og 1 stk. 4-roms. BRA utgjør 6800 kvm. På hjørnet mot Dalsbergstien og Lille Bislett er det vist et mindre serveringslokale. Fasadene er foreslått utført i hvit tegl. Forretningsdelen i 1. etasje får store glassfelter.

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplan fra 24.11.2004 (S-4124) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger med barnehage og forretning i del av 1. etasje. (Felt D).
Bebyggelsen mot Dalsbergstien kan oppføres med 5 etasjer og gesims kote 51,2 pluss inntrukket 6. etasje og med gesims på kote 53,4. Bebyggelsen mot Lille Bislett kan oppføres med 6 etasjer og gesims kote 54,3 pluss inntrukket 7. etasje med gesims kote 57,0. Bebyggelsen mot fellesområdet i nord kan oppføres med 6 etasjer og gesims kote 54,3 pluss inntrukket 7. etasje med gesims kote 57,0. 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. Det skal innpasses en barnehage med bruttoareal på ca. 325 kvm. i nordre blokk. Det skal anlegges underjordisk parkeringsanlegg etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. 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.

Estetiske krav:
Byggets hovedmateriale er hvit tegl, og kledningen brukes som en sammenhengende hud fra bakkenivå til toppetasjer. Hvit farge på teglstenen harmonerer godt med farger i området., særlig med omkringliggende funkisbebyggelse i pastellfarger og eksisterende hvite bygg på tomten. Hvit tegl er representert ved Høgskolen i Oslo(Frydenlund tomta) og danner fargekontrast til den røde teglstenen som dominerer Høgskolens bygninger og bebyggelsen langs Pilestredet, samtidig som bruk av tegl gir en materialmessig forankring til området.
Prosjekteringen anses således å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som overkant gulv 1. etasje fastsettes til kote 33,0.
Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Avkjørselen må tilpasses eksisterende og fremtidig vei.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan
er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Kontroll:
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert.
Eventuelle endringer i prosjektet må innsendes for godkjennelse.
Det forutsettes at kontroll kan dokumenteres ved signerte sjekklister ved eventuelt tilsyn.

Ansvar:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
PRO/KPR arkitekturprosjektering – Dyrvik Arkitekter AS.
Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med hensyn til gesims over plan 6 og plassering av takoppbygg.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker at regulert gesimshøyde over plan 6 er 53,4 og regulert gesims over plan 5 er 51,2.Høydeforskjellen mellom de to etasjene er således 2,2 meter, og for å få samme etasjehøyde i øverste etasje som i de øvrige etasjer er det nødvendig å heve gesimsen over plan 6 med 30 cm. til kote 53,7. Plan 6 er tilbaketrukket og gesimsen over plan 6 er ikke synlig fra Dalsbergstien I tillegg til den regulerte tilbaketrekningen fra langsidene av bygningen foreslås det også å trekke toppetasjen tilbake på kortsidene. Dermed vil gesimsen over plan 6 aldri komme ut i det ytre fasadelivet.

Reguleringen viser plassering av to takoppbygg over plan 6 med gesims kote 54,9. Ved prosjektering har man kommet frem til en plassering som ikke stemmer helt med det som er regulert. De prosjekterte takoppbyggene er mindre i utstrekning enn det som reguleringen viser, og er noe forskjøvet i forhold til de regulerte oppbyggene. Det søkes ikke om ny høyde for oppbyggene eller ekstra oppbygg. De prosjekterte takoppbyggene vil heller ikke endre byggets karakter i forhold til det som er regulert.

Under henvisning til de oppgitte grunnene finner Plan- og bygningsetaten at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det foreslåtte serveringslokalet på hjørnet av Dalsbergstien og Lille Bislett kan ikke godkjennes på nåværende tidspunkt, se anmerkning på tegning.. Etaten ser det som positivt med en mindre cafe` her, men det er ikke regulert serveringssted,, og da det heller ikke er søkt om dispensasjon, kan bevertningsstedet av formelle grunner ikke godkjennes. For øvrig har Plan- og bygningsetaten ingen innvendinger til søknaden som godkjennes.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3. Arbeidstilsynets godkjennelse må foreligge

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent søknadsdokumentasjon
Godkjent avkjørselsplan
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Olav Thon Eiendomsselskap ASA
v/Espen Strand
Stenersgata 2
0184 OSLO

26 SEPT. 2005
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Turid Margrethe Hoset | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 56	Eiendom:	217/263/0/0
Tiltakshaver:	Olav Thon Eiendomsselskap ASA v/ Espen Strand	Adresse:	Stenersgata 2, 0184 OSLO
Søker:	Dyrvik Arkitekter AS v/ Geir Dyrvik	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ADRESSEVEDTAK

Etter Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978, nr.70 (Delingsloven) § 4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15.

Gnr. 217 bnr. 509

Adressering i forbindelse med utbygging i Pilestredet 56

Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Ovennevnte eiendom / eiendommer har fått følgende adresse:

Gnr. 217	bnr. 509	**Lille Bislett 2 og 4** (første byggetrinn - boligblokker)
Gnr. 217	bnr. 509	**Dalsbergstien 19** (forretningsdelen)

Nærmere om lovhjemmel.
I Forskriftenes pkt.15.4 heter det bl.a.: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen gateadresse".
Forskriftenes pkt.15.5 sier bl.a.: "Bokstav sammen med husnummeret skal bare brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme".

Forskriftenes pkt.15.5, 1.og 2.ledd bestemmer også at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Offisiell adresse skal kunne brukes til å identifisere og stedfeste ulike typer av bygningsenheter for enkeltpersoner, publikum og offentlige organer som ambulanse og utrykningstjeneste, postverk, televerk og andre adressebrukere, det er derfor viktig at dette skjer etter et ensartet system og praksis.

For å tilstrebe entydigheten i adresseringssystemet ble det ved Delingslovens ikrafttredelse også gitt hjemmel for å endre tidligere tildelte adresser *der det er nødvendig for å oppnå klarere og mer entydige adresser i samsvar med forskriftene,* jfr. Forskriftenes pkt.15.11, 3.ledd.

For ordens skyld vil vi understreke at tildeling av offisiell adresse er en del av offentlig infrastruktur, der hovedformålet er å gjøre det lettest mulig for ulike adressebrukere å finne frem. En tildelt adresse er således ikke en personlig rettighet.

Klageadgang:
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.02.1967 (Forvaltningslovens) bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndigheter, av part i saken og andre med rettslig klageinteresse, innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens kapittel IV §§ 28 og 29 som omhandler klagerett og klagefrist.

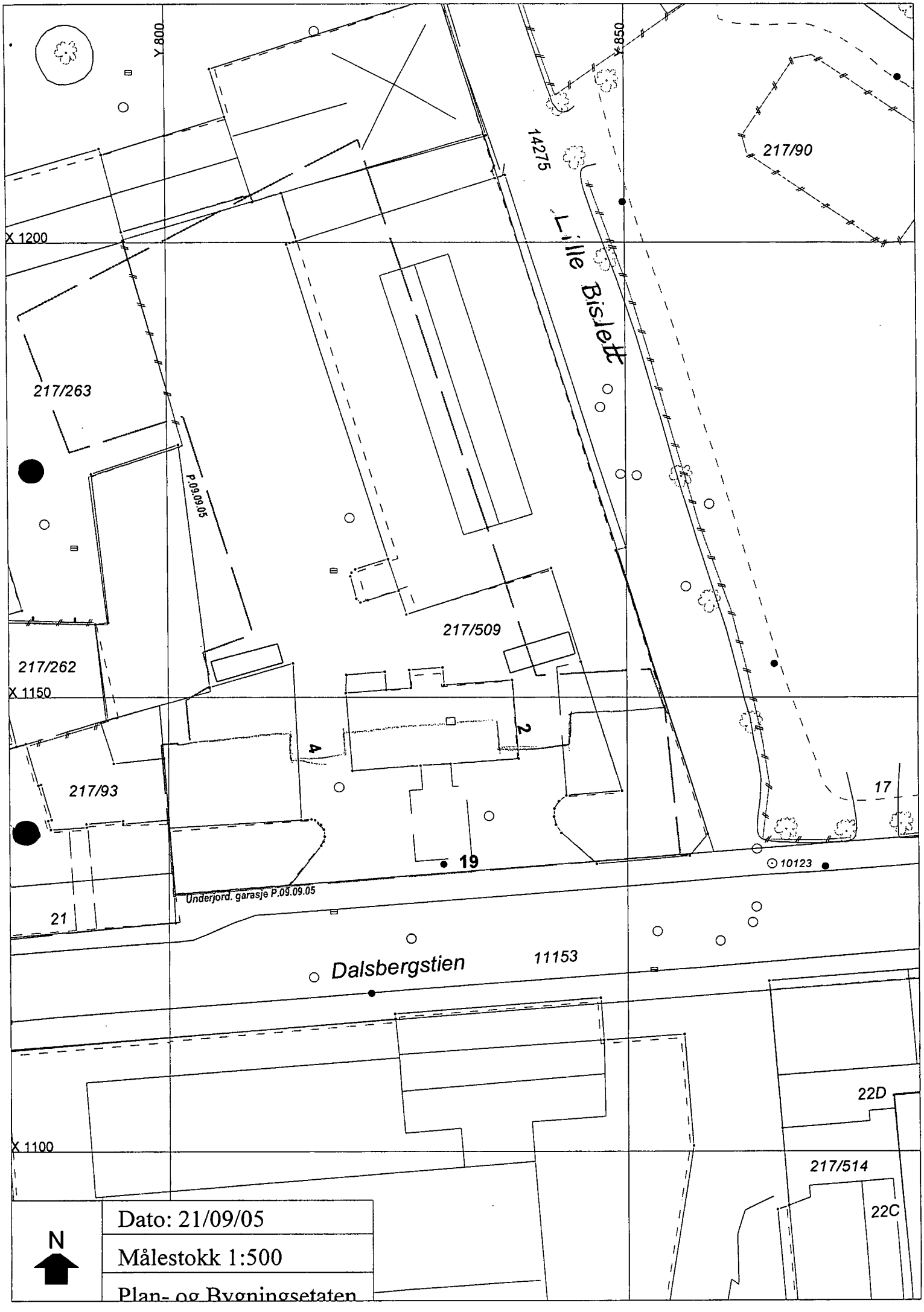
Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Kartkopi.
Skjema om adresse/endring av adresse til Folkeregisteret

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Jan Erik Øien
avdelingsenhetsleder

Turid M. Hoset

Turid Margrethe Hoset
saksbehandler


Y 800
Y 850
X 1200
X 1150
X 1100
14275
Lille Bislett
217/90
217/263
P.09.09.05
217/509
217/262
217/93
4
2
19
17
10123
Underjord. garasje P.09.09.05
21
Dalsbergstien
11153
22D
217/514
22C
N
Dato: 21/09/05
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Olav Thon Eiendomsselskap ASA v/ Espen Strand
Stenersgata 2
0184 OSLO

Dato: 11 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-20 **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:	Dyrvik Arkitekter AS v/ Geir Dyrvik	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

GODKJENNING AV TILTAKSPLAN

Tiltaksplan for forurenset grunn datert 11.01.06 godkjennes.

Godkjennelsen gjelder for saksnummer 200504530 og -11013.

Innsendt tiltaksplan godkjennes med følgende forbehold:

- Tett leirlag på minst 20 cm eller geotekstilduk, skal legges som underlag der rene overdekningsmasser skal benyttes.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i bystyrets vedtak av 15.12.04 og byråden for byutvikling sitt vedtak av 23.12.04.

Det vises til innsendt tiltaksplan.

Det er tiltakshavers ansvar at arbeidene utføres i henhold til dette vedtak og forurensningsforskriften kapittel 2.

Kommunens godkjenning fratar ikke tiltakshaver ansvaret for at tiltakene er tilstrekkelige i henhold til § 2-5 i nevnte forskrift.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

I saker hvor tiltaket ikke utgjør en fullstendig opprydning slik at det fortsatt er forurenset grunn på eiendommen, skal tiltakshaver sørge for at en heftelse om bruksbegrensning tinglyses på eiendommen. Kopi av tinglysningen vedlegges sluttrapport for forurenset grunn.

Tiltakshaver skal rapportere til grunnforurensningsdatabasen til SFT inne en uke fra dette vedtaket er mottatt, om dette ikke allerede er gjort. Opplysningene finnes på internettadressen www.sft.no/grunn

Vedtak
Tiltaksplan datert 11.01.06 godkjennes på betingelse av at ovennevnte merknader følges.

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er mottatt. Se vedlagte orientering.

Endringer i tiltaksplanen
Dersom det oppstår vesentlige endringer iht. godkjent tiltaksplan, eller det oppdages mer/annen forurensning enn det som ble kartlagt, skal tiltakshaver sende kommunen en ny tiltaksplan for godkjenning før endringene iverksettes.

Sluttrapport for forurenset grunn
Når arbeidene er ferdige skal det sendes inn en sluttrapport til kommunen for godkjenning, der det skal dokumenteres at forurenset grunn er behandlet i samsvar med tiltaksplanen. For at sluttrapporten skal godkjennes må tiltakshaver ha gjort den endelige rapporteringen til grunnforurensningsdatabasen til SFT. Sluttrapporten skal senest sendes inn sammen med anmodning om ferdigattest.
Varsel om tvangsmulkt
I henhold til forvaltningslovens § 16 varsles det om tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73.

Tvangsmulkten vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den besparelse som er oppnådd ved håndtering av forurensede masser i strid med bestemmelsene, og således være et virkemiddel for å forhindre ulemper på helse og miljø.

Det gis anledning til uttalelse innen tre uker etter mottakelse av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Dyrvik Arkitekter AS v/ Geir Dyrvik, Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Veidekke Entreprenør AS, P.b. 506 Skøyen, 0214 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

13 JAN. 2006

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-23 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 1 - PILESTREDET 56

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 05.12.og 22.12.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 09.09.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 1 som omfatter grunnarbeider med graving, spunting, kalking, utvendige ledninger, utlegging av magerbetong og nedsetting av stålpeler under blokk A.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 6 etasjer med forretninger i 1. etasje samt 2 kjelleretasjer.

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
965452656 Kjell Ludvigsen AS	PRO/KPR Bygninger og installasjoner tiltaksklasse 2

948376407 Sivilingeniør Hans Petter Jensen	PRO/KPR Geoteknikk tiltaksklasse 2
980422720 EM Teknikk AS	PRO/KPR Ledningsanlegg tiltaksklasse 3
982310709 KynningsrudFundamentering AS	UTF/KUTPele-, spunt- og stagarbeider tiltaksklasse 2
984024290 Veidekke Entreprenør AS	PRO/KPR/UTF/KUT oppmålingsteknisk prosjektering, plassering og utstikking, tiltaksklasse 3 samt utgraving og betongarbeider tiltaksklasse 2

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Godkjenning av tiltaksplan og avfallsplan er godkjent den 11.01.2006.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi til: Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 23 JAN. 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200504530-26 **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

TILLATELSE TIL ENDRING - PILESTREDET 56

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 06.12.2005.. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.
Endringssøknaden omfatter endring av kjelleretasjene ved at det blir lagt inn en ny messanietasje i 1. kjelleretasje. Messanietasjen skal brukes til boder. Nederste kjelleretasje reduseres med et tilsvarende areal. Det er også søkt om skifte av ansvarlig søker. Tidligere ansvarlig søker Dyrvik Arkitekter AS utgår og ny ansvarlig søker er Veidekke Entreprenør AS.
Da endringene kun gjelder innvendige arbeider er det ikke foretatt nabovarsling.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Tidligere vedtak:
Rammetillatelse ble gitt den 09.09.2005 og igangsettingstillatelse den 13.01.2006.

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter endring av kjelleretasjene ved at det blir lagt inn en ny messaninetasje i 1. kjelleretasje. Messaninetasjen skal brukes til boder. Nederste kjelleretasje reduseres med et tilsvarende areal. Det er også søkt om skifte av ansvarlig søker. Tidligere ansvarlig søker Dyrvik Arkitekter AS utgår og ny ansvarlig søker er Veidekke Entreprenør AS.

Godkjenninger
Følgende tegninger er vurdert og godkjent i endringstillatelsen.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan u2	A20-XU20	01.12.2005	14/2
Plan u1	A20-XU10	01.12.2005	14/3
Plan u1 messanin	A20-XU1M	01.12.2005	14/4

Tidligere godkjente tegninger som utgår.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan U2	A20-AU2	08.04.2005	1/10
Plan U1	A20-aU1	08.04.2005	1/11

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

984024290 Veidekke Entreprenør AS	SØK Bygninger og installasjoner tiltaksklasse 3

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Protester/bemerkninger:
Da endringene kun gjelder innvendige arbeider er det ikke foretatt nabovarsling.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til endringssøknaden som godkjennes.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.
Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang.

Kopi til: Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

KOPI

Dato: 23 FEB. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-29 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 2 - PILESTREDET 56

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 10.02.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 09.09.2005 med senere endringer av 23.01.2006 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 2 som omfatter betongarbeider til dekke over kjeller for Blokk samt peling under Blokk B.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 6 etasjer med forretninger i 1. etasje samt 2 kjelleretasjer.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 18 APR. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-35 **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

TILLATELSE TIL ENDRING - PILESTREDET 56

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 23.02.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og avkjørselsplan.
Endringssøknaden omfatter flytting av varelevering fra bygg C til bygg A samt endring av fasadematerialе fra hvit tegl til hvit puss. Videre er avkjørselsplanen endret.
I henhold til veglovens § 40-43 godkjennes revidert avkjørselsplanen. Se vilkår.
Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.
Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Tidligere vedtak:
Rammetillatelse ble gitt den 09.09.2005, tillatelse til endring den 23.01.2006.
Igangsettingstillatelse ble gitt den 13.01.2006.

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter flytting av varelevering fra bygg C til bygg A samt endring av fasadematerialе fra hvit tegl til hvit puss. Videre er avkjørselsplanen endret.

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Godkjenninger:
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	D03	17.03.2006	32/2
Situasjonsplan	D-01	27.01.2006	30/3
Utsnitt av avkjøringsplan	D03	17.03.2006	32/3
Avkjørselssnitt	D04	31.01.2006	30/6
Fasade	A45-A01	27.01.2006	30/7
Plan 1 bygg abc	A20-1	27.01.2006	30/8
Plan 2 bygg abc	A20-2	27.01.2006	30/9
Plan 3 og 5 bygg abc	A20-3	27.01.2006	30/10
Plan 4 bygg abc plan 6 bygg bc	A20.4	27.01.2006	30/11
Plan 7 bygg abc	A20-7	27.01.2006	30/12

Følgende tidligere godkjente tegninger og kart utgår:
Tegninger med våre stempel nr. 3, 4, 5 og 6.

Estetiske krav:
Byggets hovedmateriale er hvit puss, og dette brukes som en sammenhengende hud fra bakkenivå til toppetasjer. Hvit puss harmonerer godt med farger i området, særlig med omkringliggende funkisbebyggelse i pastellfarger og eksisterende hvite bygg på tomten. Prosjekteringen anses således å ha ivaretatt kravene plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 vedrørende god estetisk utforming.

Revidert avkjørselsplan
er godkjent (kfr vegloven §§ 40 – 43) på følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Fjernvarme:
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og skal således tilknyttes fjernvarmenettet.

Fritak for vannbåren varme i baderomsgulv
Plan- og bygningsetaten viser til søknad fra Itech AS av 09.01.2006 stilet til Viken fjernvarme hvor det søkes dispensasjon fra kravet om oppvarming med vannbåren varme for bad. Videre vises til brev av 10.03.2006 fra Viken Fjernvarme der det anbefales fritak for å varme opp baderom med fjernvarme.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra pbl § 66 a vedrørende fjernvarmetilknytningens krav om oppvarming for bad.

Oslo kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven krever at prosjekter som ligger innefor konsesjonsområdene og er av denne størrelse skal tilknyttes fjernvarmeleverandørens nett. Hensikten bak denne bestemmelsen er å ivareta miljø- og energihensyn.

Det vises til at oppvarming av leilighetene vil skje gjennom fjernvarme, men at baderommene som alle ligger sentralt i blokken ønskes fritatt fra kravet, slik at "komfortvarme" kan utføres med elektriske varmekabler. Som særlige grunner oppgis at effektbehovet til slik oppvarming av badene er svært liten i forhold til resten av oppvarmingsbehovet, samtidig som at fordeler med lav byggehøyde medfører flere fordeler.

Plan- og bygningsetaten konkluderer på grunnlag av ovenstående med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Under henvisning til hva som er nevnt foran har Plan- og bygningsetaten ingen innvendinger til endringssøknaden som godkjennes.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Geir Roll Johnsen
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Brev fra Viken Fjernvarme av 10.03.2006
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Viken Fjernvarme AS, Postboks 7034 St. Olavs plass, 0130 Oslo
Dyrvik Arkitekter AS, Maridalsveien 29, 0175 Oslo
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 18 APR. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-36 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 3 - PILESTREDET 56

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 27.03.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 09.09.2006 med senere endringer tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 3 som omfatter betongarbeider til og med dekke over 1. etasje blokk A, dekke over U1M blokk B og resterende pelearbeider.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 6 etasjer med forretninger i 1. etasje samt 2 kjelleretasjer.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
944337202 Kristian Olimb AS	UTF/KUT Kalk/sementstabilisering av kvikkleier (kalkpelemetoden) tiltaksklasse 3

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Geir Roll Johnsen
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

eidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

29 MAI 2006

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-40 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 4 - PILESTREDET 56

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.05.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 09.09.2006 med senere endringer tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 4 som omfatter resterende betongarbeider i blokk A og B og betongarbeider til og med dekke over første underetasje i næringsdelen, samt tett bygg og tekniske installasjoner i blokk A.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 6 etasjer med forretninger i 1. etasje samt 2 kjelleretasjer.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
985813930 EM Teknikk AS Asker og Bærum	PRO/KPR sanitæranlegg, varmeanlegg, sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg tiltaksklasse 3
986321489 El Design AS	PRO/KPR Brannalarmanlegg tiltaksklasse 3
960481380 Euro-Blikk & Tak AS	UTF/KUT Takbelegg og menbraner tiltaksklasse 2
984024290 Veidekke Entreprenør AS	UTF/KUT Tømrerarbeider og Betongelementmontasje tiltaksklasse 2
980179125 Bygg Teknisk Stål AS	UTF/KUT Stålkonstruksjoner tiltaksklasse 2
963031130 Andenæs VVS AS	UTF/KUT Sanitær,installasjoner og vannbåren varme tiltaksklasse 2 Slokningsanlegg tiltaksklasse 3
915294871 Randem & Hubert AS	UTF/KUT Ventilasjonsanlegg tiltaksklasse 2
968545337 Lefdal Installasjon AS	UTF/KUT Brannalarmanlegg tiltaksklasse 3 og nødlys tiltaksklasse 2

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

18 SEP 2006
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-45 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 5 - PILESTREDET 56

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 06.09.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 09.09.2005 med senere endringer tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 5 som omfatter betongarbeider Blokk C til og med dekke over U1, samt trappe- og heissjakter til og med dekke over 7. etasje.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket. Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 6 etasjer med forretninger i 1. etasje samt 2 kjelleretasjer.

Godkjenninger:
Følgende har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
986295763 Egil Berge AS	PRO/KPR Brannteknikk tiltaksklasse 2
959138923 Brekke & Strand akustikk AS	PRO/KPR Lyd- og vibrasjonsforhold tiltaksklasse 3

947218476 Thyssenkrupp Rulletrapper AS	PRO/KPR/UTF/KUT TRulletrapper og rullende fortau iltaksklasse 1 og 3
981970543 Sagstuen AS	UTF/KUT Glasskonstruksjoner tiltaksklasse 2
958249799 Firesafe AS	UTF/KUT Brannisolering av konstruksjoner og brannskiller tiltaksklasse 2
918201548 Kone AS	PRO/KPR/UTF/KUT Løfteinnretninger tiltaksklasse 3

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 11 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-50 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 6 - PILESTREDET 56

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 13.11.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 09.09.2005 tillates nå igangsatt.
Det er foretatt følgende endringer i ansvarsforhold:
Spenncon AS har overtatt ansvaret for UTF/KUT betongelementmontasje fra Veidekke Entreprenør AS som utgår for denne funksjon og fagområde.
Igangsettingstillatelsen gjelder trinn 6 som omfatter resterende arbeider unntatt utomhusarbeider og innredning av butikk.
Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.
Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 6 etasjer pluss to kjelleretasjer med forretninger i 1. etasje.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått innvilget ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
844558082 Spennvon AS	PRO/KPR/UTF/KUTPrefabrikerte betongelementer tiltaksklasse 2

965863443 ABC-Pussteknikk AS	UTF/KUT Mur- og pussarbeider og pussede flater tiltaksklasse 2
910462105 Sigfred Bentzen & Sønn AS	UTF/KUT Blikkenslagerarbeider tiltaksklasse 2
984024290 Veidekke Entreprenør AS	Flisarbeider, Stålrekkverk i trapper og på terrasser tiltaksklasse 2

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI
KOPI

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 07 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-55 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 7 - PILESTREDET 56

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 11.04.2007 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder tinn 7 som omfatter utomhusarbeider samt innredning av butikklokaler.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.
Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 6 etasjer pluss to kjelleretasjer med forretning i 1. etasje.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
984024290 Veidekke Entreprenør AS	UTF/KUT Utomhusarbeider tiltaksklasse 2

858956692 Gartner Stian Rennesund	PRO/KPR Utomhusarbeider tiltaksklasse 1
988373354 Norpe CoolTeam AS	PRO/KPR/UTF/KUT Kjøle- og fryseanlegg tiltaksklasse 2

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 20 JUNI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-58 **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

TILLATELSE TIL ENDRING - PILESTREDET 56

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 16.05.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.
Endringssøknaden omfatter bruksendring fra forretning til forretning med kafe`.
Kafe` delen ligger i 1. etasje i det sørøstre hjørne av bygget.
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan, jfr. samme lovs § 31.
Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.
Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter bruksendring fra forretning til forretning med cafe`. Cafe`delen ligger i 1. etasje i det sørøstre hjørne av bygget.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Tidligere vedtak:
Rammetillatelse ble gitt den 09.09.2005. Det er senere gitt flere endringstillatelser..
Igangsettingstillatelse er gitt den 13.01.2006.

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra <>, vedrørende <>.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at bruk av det aktuelle lokale ikke strider mot intensjonene i reguleringsplanen, og mener det vil bli en berikelse for nærmiljøet å få en publikumsvennlig Virksomhet i form av en mindre kafe` som henvender seg mot Lille Bislett og passasjen gjennom høgskolesenteret.

Etter Plan- og bygningsetaten mening vil det være positivt med et serveringssted som føreslått på dette sted og konkluderer med at det foreligger slike grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det forutsettes at lokalet gjøres tilgjengelig for rullestolbrukere og at det utstyres med HC-toalett og at arbeidstilsynets og mattilsynets godkjennelser blir innhentet. Under henvisning til hva som er nevnt foran i saken finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne søknaden.

Godkjenninger:
Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje	Vedlegg E-01	02.05.2007	57/2

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura)
Dyrvik Arkitekter AS, Maridalsveien 29, 0175 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 29 JUNI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-61 **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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - PILESTREDET 56

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Blokk A samt parkeringsarealer i underetasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.07.2007.

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

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.

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
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

- 9 AUG. 2007

Dato: [illegible]

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-65 **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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - PILESTREDET 56

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Butikklokaler i 1. etasje

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

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.

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
Storkunder, Team 1

Ingrid Sollai
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

KOPI

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 14 SEPT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-67 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 56	Eiendom:	217/263
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

BRUKSTILLATELSE - PILESTREDET 56

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Blokk B.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.10.2007.

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

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.

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
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Anatole Ouedraogo
For avdelingsenhetsleder

Morten Moe
saksbehandler

Kopi til:
Olav Thon Eiendomsselskap ASA v/ Espen Strand, Stenersgata 2, 0184 OSLO, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 11 DES. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-69 **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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - PILESTREDET 56

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Blokk C.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.01.2008.

Før ferdigattest kan gis må følgende være ordnet:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

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.

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
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 07 OKT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-79 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 8 - PILESTREDET 56

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 24.09.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 09.09.2005 med senere endring av 20.06.2007 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter innredning av kafe` i 1. etasje.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.
Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden

Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk i 6 etasjer pluss to kjelleretasjer med forretninger i 1. etasje.
I 1. etasje er det også et kafe` lokale.

Godkjenninger

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
984028865 Comfort Akershus Rør AS	UTF/KUT Sanitæranlegg i kafe`lokale tiltaksklasse 1

966232404 Vedlikeholdsentralen AS	UTF/KUT Tømrerarbeider og mur- og betong i kafe`lokale tiltaksklasse 2
964105944 Prosjekt Planung AS	PRO/KPR Sprinkling i kafe` lokale tiltaksklasse 2
912955915 Eltel Networks AS	PRO/KPR El-installasjoner i kafe` lokale tiltaksklasse 2
987455233 KlimaTeknikk Oslo AS	PRO/KPRUTF/KUT Ventilasjon i kafe`lokale Tiltaksklasse 2
981898850 Hardstuff Norway AS	PRO/KPR Arkitektur, bygninger og installasjoner i kafe` lokale tiltaksklasse 2

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

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

Per-Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: 88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kopi til: Tiltakshaver (med faktura)

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.

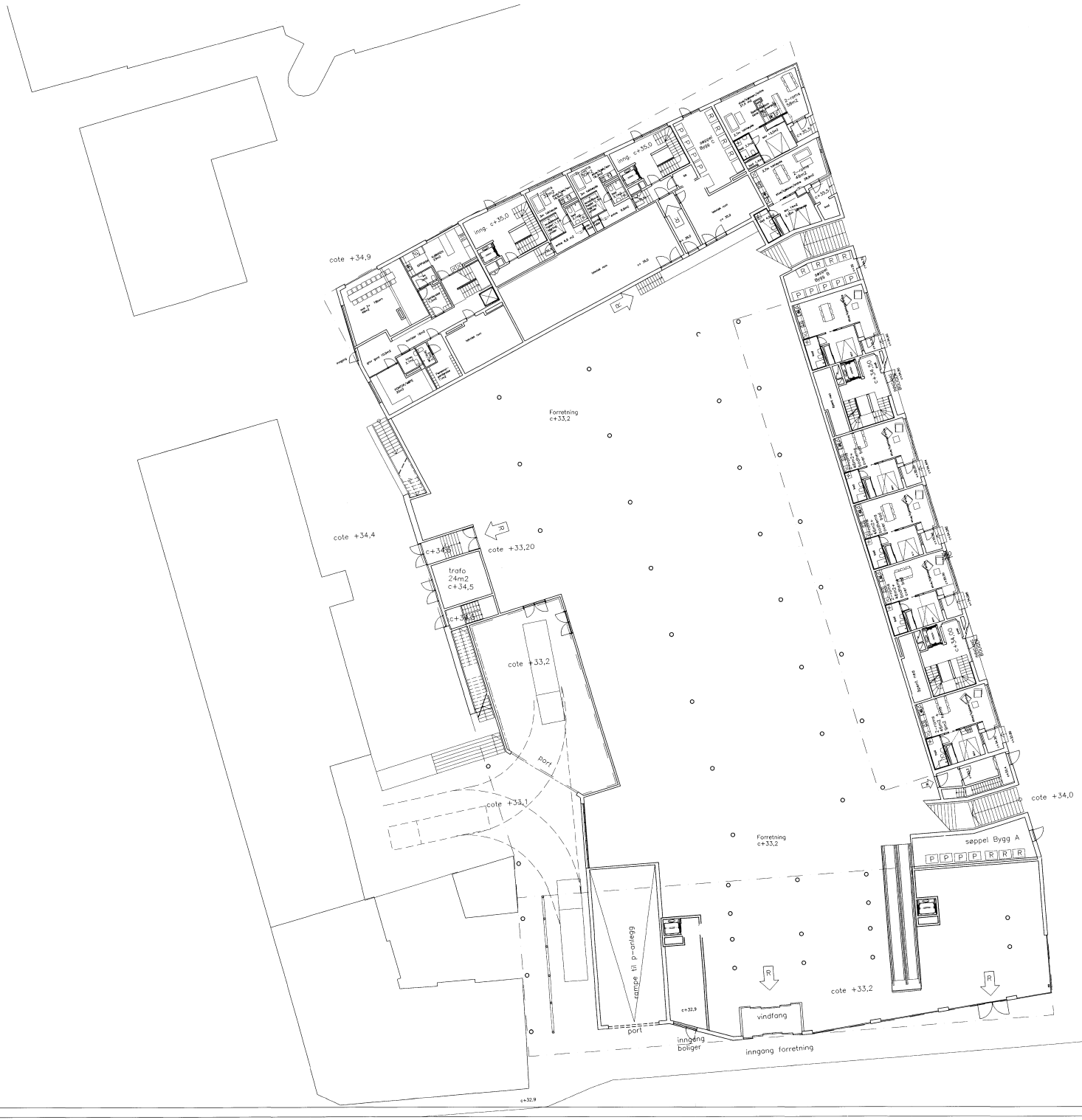
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

VEDLEGG E-02



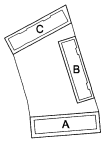
A20-1

VEDLEGG E-02
Endring av rammetillatelse
27.01.06

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

FASE : Detaljprosjekt

LOKALISERINGSFIGUR:



TOTALENTREPRENØR:
Veidekke Entreprenør AS tlf. 21055000

TILTAKSHAVER:
Olav Thon Eiendomsselskap ASA tlf. 23080000

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

Lille Bislett
G.nr. / B.nr. 217/263 m.fl.
PROSJ. ADR. : Pilestredet 56, 0167 Oslo

INNHOLD:
Bygg A B C
Plan 1

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

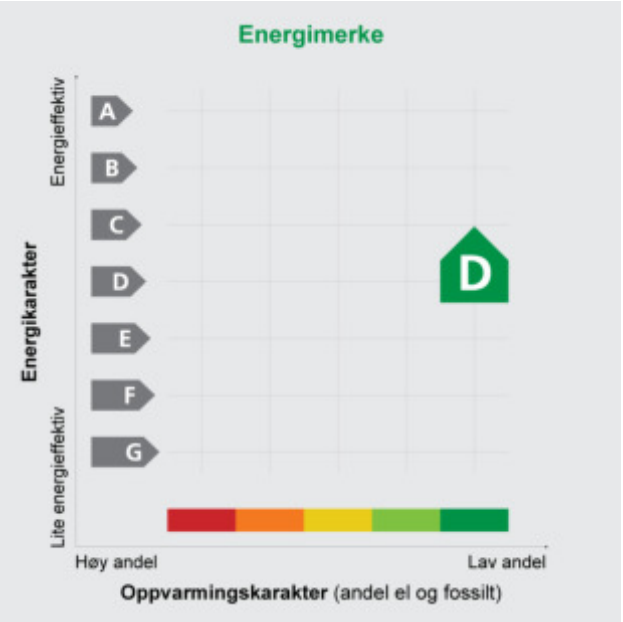
Dyrvik Arkitekter AS
Markableveien 29 0175 OSLO
Tlf : 22 99 91 00 Fax: 22 99 91 01

TEGN.: A20-1 | REV:

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Lille Bislett 26
Postnr	0170
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	509
Seksjonsnr.	141
Festenr.	
Bygn. nr.	81804478
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-967154
Dato	29.01.2019



Innmeldt av	Eirik Røhr Trøa

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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lille Bislett 26
Postnr/Sted: 0170 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 29.01.2019 21:48:37
Energimerkenummer: A2019-967154
Ansvarlig for energiattesten: Eirik Røhr Trøa
Energimerking er utført av: Eirik Røhr Trøa

Gnr: 217
Bnr: 509
Seksjonsnr: 141
Festenr:
Bygnr: 81804478

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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 26
Gnr. 217 Bnr. 509 Snr. 141 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0017

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Henrik Sjuve
Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 22 51 44
E-post: henrik.sjuve@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater