PRIVATMEGLEREN
PARK

DALSBERGSTIEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

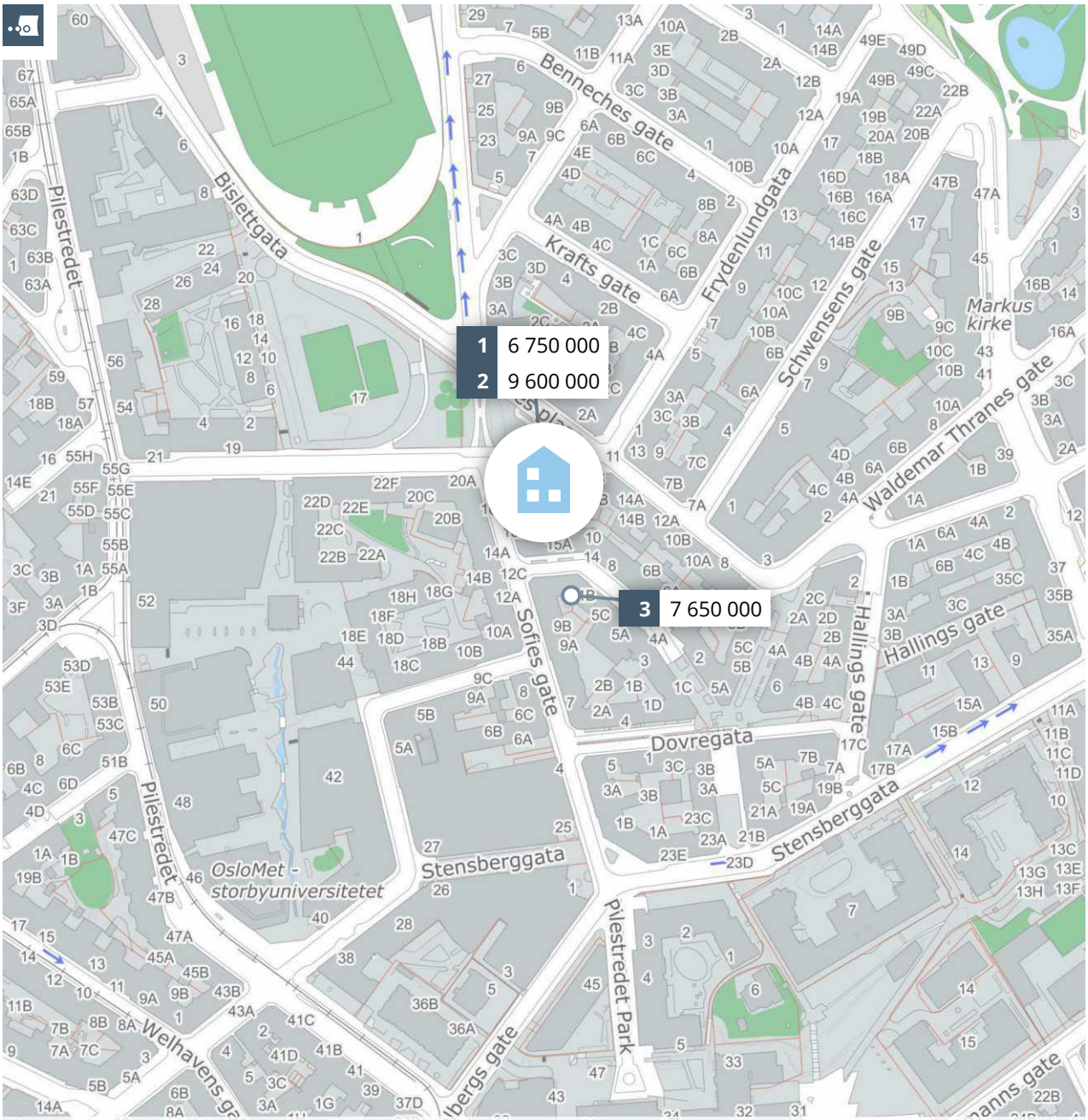
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DALSBERGSTIEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 23.04.2026

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: Isalinn Dotseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dalsbergstien 18, 0170 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 217 BNR 91 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 1

Verdivurdert til

6 500 000

0	6 500 000	110 169
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	3 500
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dalsbergstien 18 58 m²	1985	6. etg	1 sov	17.02.2026	6 750 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**116 379**
2	Dalsbergstien 18 86 m²	1985	4. etg	2 sov	06.05.2025	9 700 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**111 628**
3	Sofies gate 11 B 67 m²	1892	5. etg	2 sov	08.05.2025	6 990 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**114 179**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Romslig 2-roms med stor balkong, heis, og mulighet for parkering i garasjeanlegg i kjeller.
Stort bad pusset opp i 2018, boligen er ellers velholdt og pent brukt. gode solforhold og stort soverom med god plass til garderobeløsning og hjemmekontor.

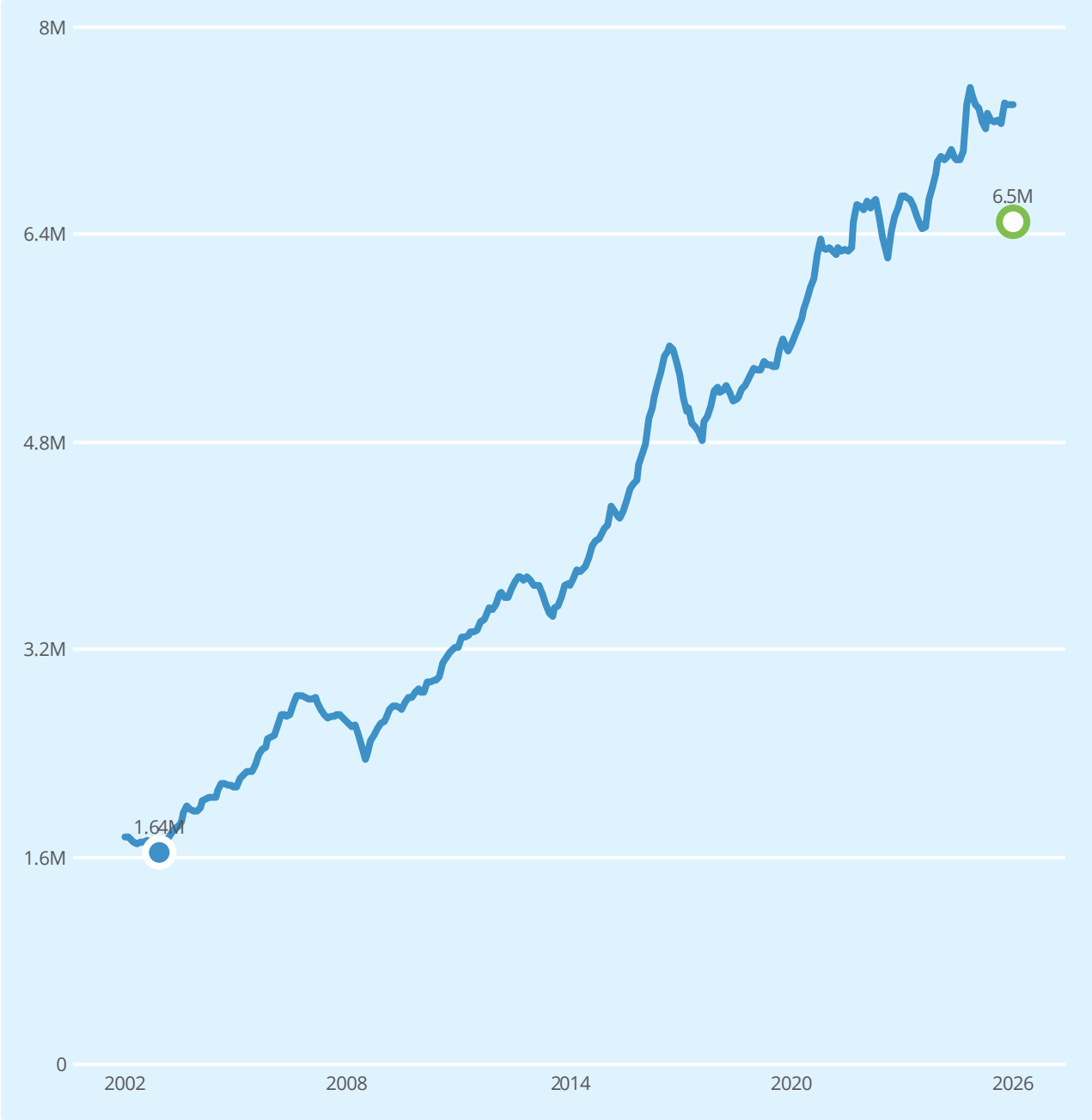
Informasjon om økonomi, areal etc. oppgitt av eier, tidligere informasjon i salgsoppgave eller lignende offentlige register. Vurderingen inkluderer ev. andel fellesgjeld. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede

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

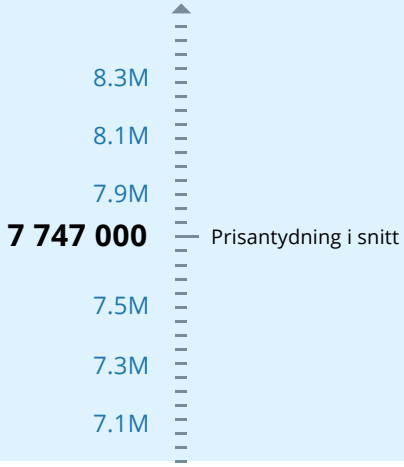
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.05.2003	12.06.2003		1 500 000	1 432 000	208 281	1 640 281	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. 23 år siden sist den var omsatt. Boligen har nyere bad og er ellers veldholdt.

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 1 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

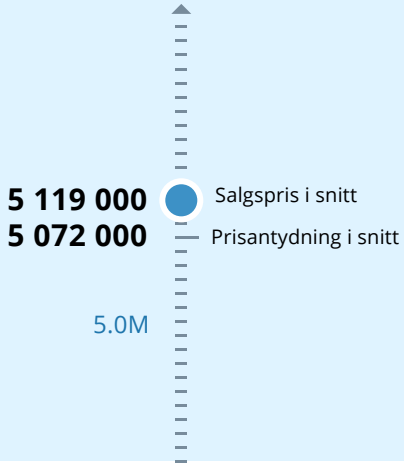


Annonsene har i snitt ligget ute i

120
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

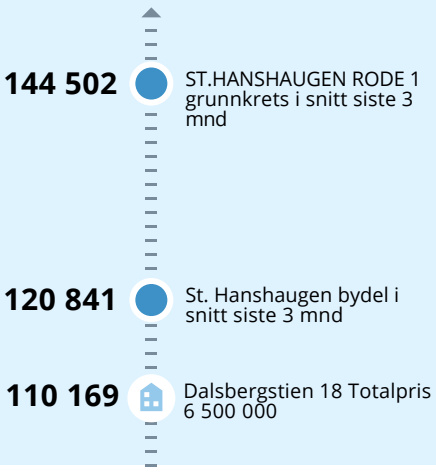


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Dalsbergstien 18, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 91
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21415-1086 **Referansenummer:** LN1613

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Stian Mathisen PM Park

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

Norsk takst

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

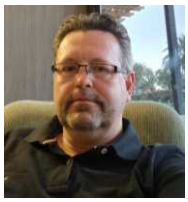
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg med felles parkeringsgarasje og heis, oppført i stål og betongkonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med tegl.
Leiligheten holder normal standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Boligen inneholder entré, soverom, stue, separat kjøkken og bad. Badet er fra 2018 og har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har glatte fronter, laminat benkeplate og delvis integrerte hvitevarer. Gulv i oppholdsrom er hovedsakelig belagt med laminat. Alle innvendige bygningsdeler er nærmere vurdert og beskrevet under de enkelte avsnittene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverom.
Stuevinduene er av tre og har 2-lags isolerglass.
EI30 branndør med 35db lyddemping mot oppgang. Døren har tittehull. Balkongdør i tre med 2 lags glass.
Eier opplyser at ytterdør er fra 2017 og balkongdør er fra 2012.

Dører vurderes å ha normal bruksslitasje alder i betraktning.
Balkong på ca. 7 m² i stål- og betongkonstruksjon mot sør-sørøst. Dekke med terrassebord i kompositmateriale og rekkverk i stål/glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat i oppholdsrom, flis på bad.

i hovedsak mindre sår/merker på overflater

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Materialangivelser: Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger er basert på visuell befaring av synlige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse, og angivelsene må derfor anses som antatte. Det påtas ikke ansvar for avvik som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger skal kontrollere opplysningene i rapporten og melde fra om eventuelle feil eller mangler før rapporten benyttes i salgsprosessen.
Vegger: malte plater og malt betong, flis på bad.
Himling: malt betong, plater på bad.

Kunde opplyser at leiligheten er malt etter befaring, arbeidene er ikke inspisert av takstmann.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Materialangivelser: Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger er basert på visuell befaring av synlige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse, og angivelsene må derfor anses som antatte. Det påtas ikke ansvar for avvik som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger skal kontrollere opplysningene i rapporten og melde fra om eventuelle feil eller mangler før rapporten benyttes i salgsprosessen.
Betonggulv mellom etasjene. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

Kjøper anbefales å undersøke etasjeskillene og gulvkonstruksjonene nærmere, selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Undersøkelsen bør om mulig gjennomføres fra begge sider, med særlig kontroll av undersiden fra kjeller eller krypkjeller. Kontroll av oversiden bør foretas etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at konstruksjonene kan vurderes på et best mulig grunnlag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendig har boligen glatte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Beskrivelse av arbeider og FDV fra Rørleggerhuset AS.
Arbeidene er dokumentert med skriftlig beskrivelse og FDV på tekniske installasjoner.
Det er ikke fremvist bilder, produktdatablad og Sintef godkjenning for tettesjikt.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dårligere enn 1:100 (12mm over 170cm). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og limt banemembran under flis. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør.
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har delvis integrerte hvitevarer. plass for Kjøl/frys, ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator med avkast mot felles avtrekk.
Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.
Det er kjøkkenventilator med omluft, avtrekk blåser på en side mot naturlig avtrekk som er felles for bygget

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

Beskrivelse av eiendommen

rørskap på bad.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.
bygget er naturlig ventilert med ventiler på vegg/vinduer
134 liters varmtvannsbereder med avrenning til sluk, berederen er plassert på bad.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst å være fra 1985.
Boligen har røykvarsler og brannslukker som er under ti år gamle.
Eier opplyser at ett felles brannvarslingsanlegg er under installasjon.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

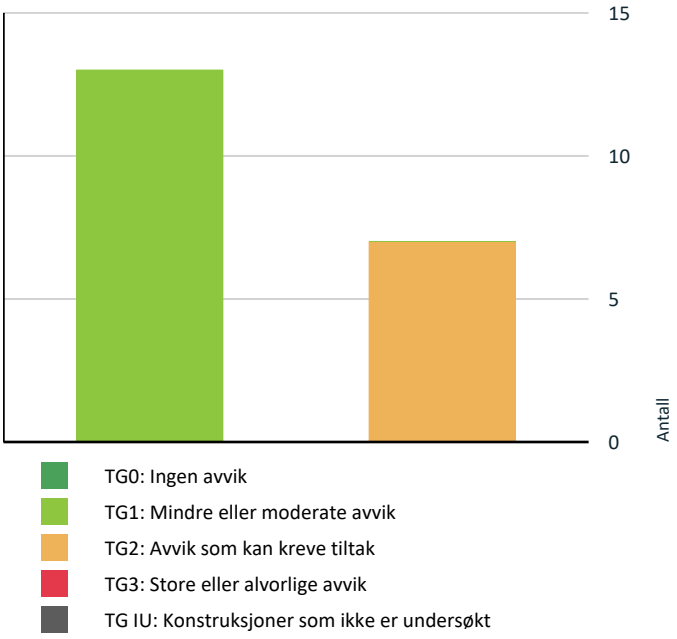
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger for takstmann, spørsmål gjeldende lovlighet vurderes av megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten dekker forskriftens minstekrav til hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Rapporten er derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av alle deler av eiendommen eller en generell kontroll av om bygningen oppfyller alle offentligrettslige krav. Som ledd i den bygningssakkyndiges profesjonsansvar og krav til faglig forsvarlig oppdragsutførelse kan enkelte supplerende forhold likevel være omtalt. Dette gjelder utvalgte forhold som var synlige ved den ordinære befaringen, og som etter en faglig vurdering kan ha vesentlig betydning for kjøper, blant annet med hensyn til skadeutvikling, funksjon, sikkerhet, helse eller miljø. At slike forhold er omtalt, innebærer ikke at undersøkelsesomfanget er utvidet til en fullstendig tilstandsvurdering av alle tilsvarende forhold eller bygningsdeler. Tilstandsanalysen omfatter kun de bygningene, bygningsdelene og rommene som fremgår av rapporten. Bygninger eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer at det er utført en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern og uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten bindinger som kan påvirke den faglige vurderingen. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen. Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget forskrift til avhendingslova krever. I rom og på overflater uten obligatoriske undersøkelsespunkter registreres hovedsakelig synlige avvik som var tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er hovedsakelig visuell. Tepper, lette møbler og inventar kan flyttes når det er nødvendig og praktisk mulig, mens tunge eller fastmonterte møbler og innredninger normalt ikke flyttes eller demonteres. Det foretas ikke systematisk oppmåling av alle gulv for å kartlegge skjevheter eller ujevnheter. Påkrevde eller utførte kontrollmålinger fremgår under aktuell bygningsdel. Kjøper anbefales å undersøke gulv og øvrige overflater etter at boligen er tømt. Materialopplysninger bygger på visuell vurdering og informasjon fra eier. Destruktive undersøkelser og materialanalyser utføres bare når det fremgår av rapporten. Materialer regnes som antatte når de ikke kan fastslås visuelt. Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt mulig være tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder under eller bak hvitevarer, dusjkabinett, innredninger og inventar. Eier/selger er informert i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst mangler eller området er blokkert, undersøkes det normalt ikke. Begrensningen opplyses i rapporten, og bygningsdelen kan angis som ikke undersøkt. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skjulte eller utilgjengelige skader og avvik. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Manglende adkomst begrenser undersøkelsesgrunnlaget, men den bygningssakkyndige skal dokumentere begrensningen. Skjulte eller ikke undersøkte områder medfører økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få dem nærmere undersøkt før kjøp.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten boder på loft og i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer stue Gå til side

Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er noe sår og merker på dører/omramming

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er ikke 1:100 fall på hele gulvet og det er ikke påvist at membran går 15mm over topp flis ved terskel.

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er begynnende delaminering på benkeplate over oppvaskmaskin
Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt med kun mindre sår/merker. Pga alder vil hengsler, beslag og lignende ha brukt opp mye av sin brukstid.

Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun ventilator med omluft på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Naturlig felles avtrekk kan ikke
forseres.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Gå til side
Arbeider utført i nåværende eiers regi er dokumentert.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1985

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Vinduer stue

Beskrivelse

Stuevinduene er av tre og har 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men på grunn av alder og slitasje bør det påregnes oppgradering eller utskifting av vinduene på sikt. Konsekvensen av å ikke oppgradere er redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for at pakninger og beslag svikter, noe som kan føre til trekk, fuktinntrengning og økte vedlikeholdskostnader.



Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

EI30 branndør med 35db lyddemping mot oppgang. Døren har tittehull. Balkongdør i tre med 2 lags glass.
Eier opplyser at ytterdør er fra 2017 og balkongdør er fra 2012.

Dører vurderes å ha normal bruksslitasje alder i betraktning.







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca. 7 m² i stål- og betongkonstruksjon mot sør-sørøst. Dekke med terrassebord i kompositttmateriale og rekkverk i stål/glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat i oppholdsrom, flis på bad.

i hovedsak mindre sår/merker på overflater

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Materialangivelser: Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger er basert på visuell befaring av synlige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse, og angivelsene må derfor anses som antatte. Det påtas ikke ansvar for avvik som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger skal kontrollere opplysningene i rapporten og melde fra om eventuelle feil eller mangler før rapporten benyttes i salgsprosessen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: malte plater og malt betong, flis på bad.
Himling: malt betong, plater på bad.

Kunde opplyser at leiligheten er malt etter befaring, arbeidene er ikke inspisert av takstmann.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Materialangivelser: Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger er basert på visuell befaring av synlige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse, og angivelsene må derfor anses som antatte. Det påtas ikke ansvar for avvik som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger skal kontrollere opplysningene i rapporten og melde fra om eventuelle feil eller mangler før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betonggulv mellom etasjene. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

Kjøper anbefales å undersøke etasjeskillene og gulvkonstruksjonene nærmere, selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Undersøkelsen bør om mulig gjennomføres fra begge sider, med særlig kontroll av undersiden fra kjeller eller krypkjeller. Kontroll av oversiden bør foretas etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at konstruksjonene kan vurderes på et best mulig grunnlag.

Radon

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er noe sår og merker på dører/omramming

Konsekvens/tiltak
• Dørene bør overflatebehandles eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av funksjon og utseende.
Dersom tiltak ikke utføres, kan skader forverres over tid og redusere dørens levetid.

Tilstandsrapport





VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Beskrivelse av arbeider og FDV fra Rørleggerhuset AS.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentasjon fra Rørleggerhuset AS



4 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Arbeidene er dokumentert med skriftlig beskrivelse og FDV på tekniske installasjoner.
Det er ikke fremvist bilder, produktdatablad og Sintef godkjenning for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dårligere enn 1:100 (12mm over 170cm). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er ikke 1:100 fall på hele gulvet og det er ikke påvist at membran går 15mm over topp flis ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og limt banemembran under flis. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

4 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har delvis integrerte hvitevarer. plass for Kjøl/frys, ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator med avkast mot felles avtrekk.
Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.

Vurdering av avvik:
• Det er begynnende delaminering på benkeplate over oppvaskmaskin
Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt med kun mindre sår/merker. Pga alder vil hengsler, beslag og lignende ha brukt opp mye av sin brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre delamineringen på benkeplaten over oppvaskmaskinen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i benkeplaten og underliggende konstruksjoner.

Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av komponenter etter behov, for å unngå funksjonssvikt eller plutselige defekter som kan oppstå som følge av slitasje.



4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med omluft, avtrekk blåser på en side mot naturlig avtrekk som er felles for bygget

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun ventilator med omluft på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Naturlig felles avtrekk kan ikke forseres.

Konsekvens/tiltak
• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk direkte fra kokesonen, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

bygget er naturlig ventilert med ventiler på vegg/vinduer

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

134 liters varmtvannsbereder med avrenning til sluk, berederen er plassert på bad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst å være fra 1985.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Arbeider utført i nåværende eiers regi er dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukker som er under ti år gamle.
Eier opplyser at ett felles brannvarslingsanlegg er under installasjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
Arbeider utført i nåværende eiers regi er dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

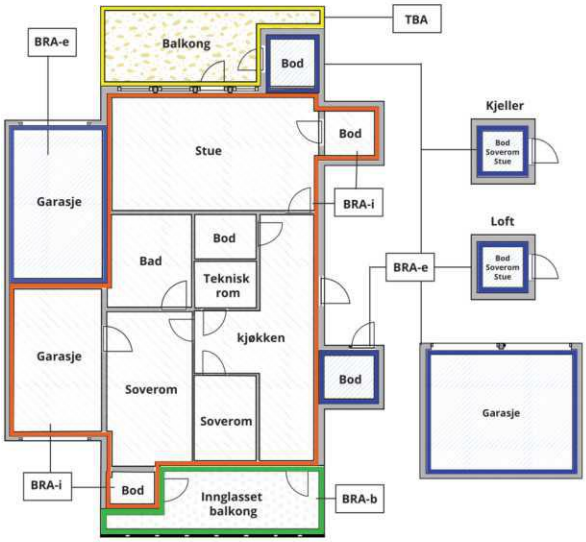
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4 Etasje	59			59	7		59
Loft		5		5		1	6
Kjeller		2		2			2
SUM	**59**	**7**			**7**	**1**	**67**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

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

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Deler av etg med skråtak som er utenfor høyde 1.9m + 60cm er medtatt som areal med lav himlings høyde. Rom som ikke har 1,9m høyde i 60 cm bredde er ikke målbare.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Boligen disponerer også del av felles bod/teknisk rom i 4 etg. Boden er ca 8m2 og deles av 4 enheter. Hvorvidt denne kan benyttes til oppbevaring må avklares med styret.

Det er målt 237cm takhøyde i stue

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger for takstmann, spørsmål gjeldende lovlighet vurderes av megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	91		0	787.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dalsbergstien 18

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLE BISLET BORETTSLAG	850009392			Nilsen Mikael Ness

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og meget rolig beliggenhet med "alle" servicetilbud på St. Hanshaugen i umiddelbar nærhet, 10 minutter gange til Karl Johan og Bogstadveien.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot nordøst på Dronning Mauds gate. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Haakon VIIs gate. Sving til høyre og inn på Munkedamsveien/Rv162. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Frederiks gate/Rv162. Bruk venstre kjørefelt for å svinge til høyre ut på St. Olavs Gate/Rv162. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Pilestredet. Sving til høyre og inn på Dalsbergstien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260210
Addresse	Dalsbergstien 18		
Postnr.	0170	Sted	OSLO
Selgers navn	Mikael Ness Nilsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

23

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

88774215

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad pusset opp i 2018

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Våtromsdokumentasjon fra Rørleggerhuset AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sveisemembran med teknisk godkjenning på gulv. Litex plater på alle vegger. Membranplater er lagt etter leverandørens anvisning

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gammelt gulvsluk ble skiftet ut. Sluket er montert i dusjen i henhold til monteringsanvisning.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler ble lagt i forbindelse med totalrenovasjon av bad i 2018. Ny kurs for belysning, og vaskemaskin, samt ny kurs for varmekabler er lagt fram fra eksisterende sikringsskap. Ny jording er installert til eksisterende sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Våtromsdokumentasjon fra Rørleggerhuset AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i 2016 av Gravco

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, var ikke mulig å spyle på badet, men badet ble totalrenovert i 2018

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye balkonger, balkongdører og soveromsvindu ble skiftet i 2012 for alle leiligheter i borettslaget av RK Teknik AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Informasjonsskriv som styret i borettslaget sendte ut til alle leiligheter

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje fra bakgården inn i parkeringskjelleren

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av membran og asfaltdekke i bakgården i regi av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hadeland Maskindrift

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Nye boder ble bygget i parkeringskjelleren i regi av borettslaget

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ventilasjon Rens

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se omtale tidligere i avsnittet om kjeller

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se omtale tidligere i avsnittet om kjeller

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se omtale tidligere i avsnittet om kjeller

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygningen ble godkjent i forbindelse med byggingen

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lading bygget i parkeringskjelleren

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Mikael Ness Nilsen*

Initialer selger:
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Dalsbergstien 18, 0170 OSLO**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350123**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80942931**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **91**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **232,66**

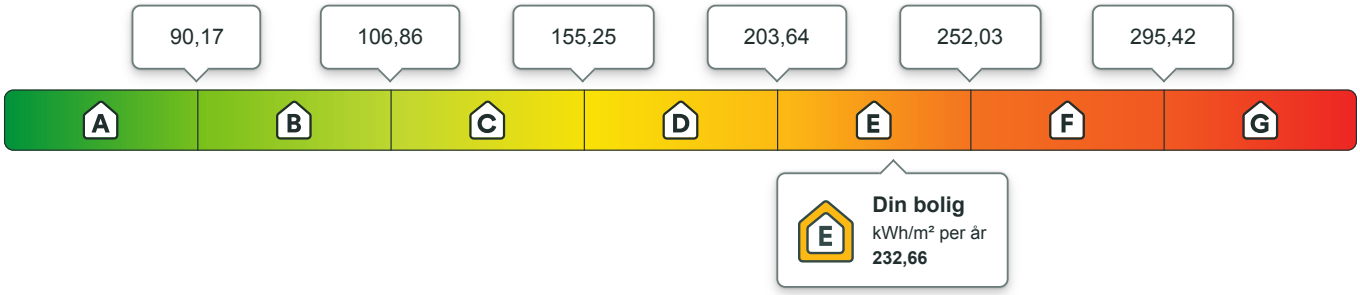
Dalsbergstien 18, 0170 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 727,01	**232,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Dalsbergstien 18, 0170 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Dalsbergstien 18, 0170 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Boligopplysninger:

Lille Bislet Borettslag		**Vår ref.:**	706/11	**Fødselsdato eier:**	16.10.1974
Dalsbergstien 18		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0170 OSLO		**Eiere:**	Mikael Ness Nilsen		
Organisasjonsnr:	850 009 392	**Andelsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 918**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 589
Tilleggsytelser:	Leietillegg tv/internett	329

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Mats Mathisen
Adresse:	DALSBERGSTIEN 18
Postnr/-sted:	0170 OSLO
Telefon:	Mob.: 93492759
E-post:	lillebisletborettslag@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	4 130
Annen formue:	96 701	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	238 300
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1984		
Gårds/bruksnr:	217/91		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	789

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88774215

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.12.1948	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Borettslaget har parkeringsplasser i garasjeanlegg på eiendommen. Styret organiserer utleie iht. venteliste, plass følger ikke ved salg. Plass må sies opp ved flytting.

Borettslaget seksjonerte ut og solgte næringdelen i 1. etasje i 2021 og er deleier i Sameiet Dalsbergstien 18.

Boligopplysninger:

Lille Bislet Borettslag	**Vår ref.:**	706/11	**Fødselsdato eier:**	16.10.1974
Dalsbergstien 18	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0170 OSLO	**Eiere:**	Mikael Ness Nilsen		

Organisasjonsnr: 850 009 392

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget.
Dette inngår ikke i felleskostnadene og aktuelle andeler blir derfor viderefakturert normalt i mai og september måned.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Lille Bislet Borettslag

Tirsdag 03.06.2025 kl. 17:00
Bakgården i Dalsbergstien 18

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Lille Bislet Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 03.06.2025 kl. 17:00 - Bakgården i Dalsbergstien 18

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag fra andelseiere

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 75.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Forslag fra andelseiere

Styret har ikke mottatt saker for behandling.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder, Mats Mathisen (2024-2025)
Styremedlem, Astri Margaret Lund (2024-2026)
Styremedlem, Øystein Jakob Bjerva (2024-2025)
Styremedlem, Dag Michael Bjerkli (2024-2026)
Varamedlem, Toril Olufsen (2024-2025)
Varamedlem, Leif Berthil Sauvik (2024-2025)
Varamedlem, Yngve Pareli Pettersen (2024-2025)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling vil presenteres i generalforsamlingen.

6.1 Valg av leder

Styreleder Mats Mathisen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Øystein Jakob Bjerva ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Toril Olufsen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Leif Berthil Sauvik ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Yngve Pareli Pettersen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen 2024/2025 har bestått av Leif Berthil Sauvik. På valg i år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 980 998**	**4 022 980**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 471 431	-74 482
Tilbakeføring av avskrivning	2 709	32 500
B. Årets endring disponible midler	**-1 468 722**	**-41 982**
C. Disponible midler	**2 512 276**	**3 980 998**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 310 767	4 006 004
Kortsiktig gjeld	-1 798 492	-25 006
C. Disponible midler	**2 512 276**	**3 980 998**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Lille Bislet Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	1 423 190	1 335 867	1 436 166	1 495 100
Sum leieinntekt		**1 423 190**	**1 335 867**	**1 436 166**	**1 495 100**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	4	42 126	41 013	42 000	43 000
Sum annen inntekt		**42 126**	**41 013**	**42 000**	**43 000**
Sum inntekt		**1 465 316**	**1 376 880**	**1 478 166**	**1 538 100**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	10 575	8 460	8 460	11 000
Styrehonorar	5	75 000	60 000	75 000	75 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	2 709	32 500	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		77 154	126 774	110 000	85 000
Kostnad eiendom/lokale	7	250 639	239 059	264 000	273 000
Kommunale avgifter/renovasjon	8	94 953	305 424	355 000	293 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	9	6 330	5 625	15 500	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	4 410	22 815	7 700	10 000
Reparasjon og vedlikehold	11	2 103 492	242 908	2 057 000	576 000
Revisjonshonorar		5 476	5 230	5 640	6 000
Forretningsførerhonorar		92 648	87 901	93 000	96 000
Andre honorar	12	19 197	212 592	177 000	38 500
Kontorkostnad		3 660	3 660	4 000	4 000
TV/bredbånd		164 762	156 941	165 000	173 000
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 000	7 000
Forsikring		185 394	37 408	123 800	165 000
Andre kostnader	13	6 652	11 904	4 000	4 000
Tap	14	4 500	0	0	0
Sum kostnad		**3 114 750**	**1 566 400**	**3 472 100**	**1 823 000**
Driftsresultat		**-1 649 434**	**-189 520**	**-1 993 934**	**-284 900**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		178 003	115 038	0	0
Netto finansposter		**-178 003**	**-115 038**	**0**	**0**
Årsresultat		**-1 471 431**	**-74 482**	**-1 993 934**	**-284 900**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 471 431	-74 482	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 471 431**	**-74 482**	**0**	**0**

Balanse 2024 Lille Bislet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	64 334	64 334
Bygninger	6	12 830 223	12 830 223
Påkostninger	6	499 250	499 250
Andre fellesanlegg	6	3 987 472	3 987 472
Andre driftsmidler	6	0	2 709
Sum anleggsmidler		**17 381 278**	**17 383 987**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	4 500
Kundefordringer		3 170	45
Andre kortsiktige fordringer		13 760	6 040
Forskuddsbetalte kostnader		203 049	257 550
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 090 789	3 737 869
Sum omløpsmidler		**4 310 767**	**4 006 004**
SUM EIENDELER		**21 692 046**	**21 389 990**

Balanse 2024 Lille Bislet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 264 054	14 735 484
Sum opptjent egenkapital		**13 264 054**	**14 735 484**
Sum egenkapital	**15**	**13 266 454**	**14 737 884**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		6 627 100	6 627 100
Sum langsiktig gjeld		**6 627 100**	**6 627 100**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 015	0
Leverandørgjeld		1 686 423	0
Annen kortsiktig gjeld		109 054	25 006
Sum kortsiktig gjeld		**1 798 492**	**25 006**
Sum gjeld		**8 425 592**	**6 652 106**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 692 046**	**21 389 990**
Pantstillelser	16	6 627 100	6 627 100

Sted:_____ Dato:_____

Mats Mathisen
Styreleder

Dag Michael Bjerkli
Styremedlem

Astri Margaret Lund
Styremedlem

Øystein Jakob Bjerva
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 3/4 og 7/8 på avdeling 01 Bolig og 1/4 og 1/8 på avdeling 02 Næring.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 305 837	1 240 952	1 329 246	1 388 100
Sum leieinntekt	**1 305 837**	**1 240 952**	**1 329 246**	**1 388 100**
Annen inntekt				
Diverse inntekt	42 126	41 013	42 000	43 000
Sum annen inntekt	**42 126**	**41 013**	**42 000**	**43 000**
Sum inntekt	**1 347 963**	**1 281 965**	**1 371 246**	**1 431 100**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	10 575	8 460	8 460	11 000
Styrehonorar	75 000	60 000	75 000	75 000
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	2 709	32 500	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	77 154	126 774	110 000	85 000
Kostnad eiendom/lokale	210 605	200 907	223 000	231 000
Kommunale avgifter/renovasjon	61 491	267 246	310 000	256 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5 627	4 922	13 500	5 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4 410	21 960	7 700	10 000
Reparasjon og vedlikehold	2 085 374	241 993	2 020 000	576 000
Revisjonshonorar	4 792	4 576	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	92 648	87 901	93 000	96 000
Andre honorar	17 416	201 501	175 000	36 500
Kontorkostnad	3 660	3 660	4 000	4 000
TV/bredbånd	164 762	156 941	165 000	173 000
Kontingent og gaver	7 200	7 200	7 000	7 000
Forsikring	162 824	33 040	109 000	145 000
Andre kostnader	6 652	11 904	4 000	4 000
Tap	4 500	0	0	0
Sum kostnad	**2 997 397**	**1 471 485**	**3 329 660**	**1 720 000**
Driftsresultat	**-1 649 434**	**-189 520**	**-1 958 414**	**-288 900**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	178 003	115 038	0	0
Netto finansposter	**-178 003**	**-115 038**	**0**	**0**
Årsresultat	**-1 471 431**	**-74 482**	**-1 958 414**	**-288 900**
Overført til/fra annen egenkapital	-1 471 431	-74 482	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-1 471 431**	**-74 482**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	117 353	94 916	106 920	107 000
Sum leieinntekt	**117 353**	**94 916**	**106 920**	**107 000**
Annen inntekt				
Sum inntekt	**117 353**	**94 916**	**106 920**	**107 000**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Kostnad eiendom/lokale	40 034	38 153	41 000	42 000
Kommunale avgifter/renovasjon	33 462	38 178	45 000	37 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	703	703	2 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	855	0	0
Reparasjon og vedlikehold	18 118	915	37 000	0
Revisjonshonorar	685	654	640	1 000
Andre honorar	1 781	11 091	2 000	2 000
Forsikring	22 570	4 368	14 800	20 000
Sum kostnad	**117 353**	**94 916**	**142 440**	**103 000**
Driftsresultat	**0**	**0**	**-35 520**	**4 000**
Årsresultat	**0**	**0**	**-35 520**	**4 000**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	882 144	801 936
3601 Innbetalte fellesutgifter	117 353	94 916
3609 Leie parkering	239 550	241 400
3618 Leietillegg strøm	26 031	55 344
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	158 112	142 272
Sum	**1 423 190**	**1 335 867**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	42 126	41 013
Sum	**42 126**	**41 013**

Konto 3999: Telenor betaler borettslaget for leie av plass til mobilmast.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	10 575	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	75 000	60 000
Sum	**85 575**	**68 460**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Varige driftsmidler

	Nye balkonger	Nye balkonger	Tomter/eiendom	Boligeiendomme	El-bil ladebokser	Oppgradering infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 144 443	2 741 779	73 515	14 664 025	162 500	101 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 144 443	2 741 779	73 515	14 664 025	162 500	101 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	162 500	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	9 181	1 833 802	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 144 443	2 741 779	64 334	12 830 223	0	101 250
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	2 709	0
Anskaffelsesår :	2011	2012	1982	1982	2019	2019
Antatt levetid i år :					5	

	Oppgradering bodrom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	499 250
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	499 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	499 250
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 24 borettsandeler og 1 næringsseksjon. Eiendommer er oppført på g.nr 217, b.nr 91 i 0301 Oslo kommune. Eiertomt på 789 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, polise nr. 83019362.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	160 136	152 610
6340 Heisalarm	6 648	6 043
6361 Fast renhold	79 530	75 824
6364 Matteleie	3 337	3 895
6391 Snømåking/strøing/feiing	369	0
6392 Containerleie/tømming	620	688
Sum	**250 639**	**239 059**

Note 8 - Kommunale avgifter

	2024	2023
6329 Kommunale avgifter	94 953	305 424
Sum	**94 953**	**305 424**

Grunnet endringer i beregningsgrunnalet for kommunale avgifter, har borettslaget i 2024 fått kreditert 229.330,- for perioden 2011-2023. Dette er tatt hensyn til i fordelingen mellom bolig og næringsdelen. Årets kommunale avgifter er ikke sammenlignbart med 2023 tallene. Kostnad tilhørende 2024 for bolig er 283.747,- og for næring 40.535,-

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og vedlikehold og epost i portale	6 330	5 625
Sum	**6 330**	**5 625**

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 140	2 112
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	15 975
6552 Driftsmateriell	1 269	4 728
Sum	**4 410**	**22 815**

Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 815 592	24 750
6602 Vedlikehold VVS	55 000	0
6603 Vedlikehold elektro	11 505	12 351
6611 Vedlikehold heiser	47 738	124 478
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	668	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	42 524
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	39 666	29 162
6641 Malerarbeider	1 256	2 081
6648 Vedlikehold dører og porter	89 834	4 513
6663 Vedlikehold ventilasjon	42 235	3 050
Sum	**2 103 492**	**242 908**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 12 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 197	20 602
6730 Teknisk honorar	0	191 989
Sum	**19 197**	**212 592**

Føring på konto 6714 gjelder blant annet viderefakturering av eiendomsskatt og tilleggavtale på avdelingsregnskap.

Note 13 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	3 243	1 962
7770 Betalingskostnader	948	991
7771 Andre gebyrer	250	1 100
7773 Omkostninger innkreving	2 211	6 350
7790 Andre kostnader	0	1 500
Sum	**6 652**	**11 904**

Føring på konto 7771 gjelder gebyrer på innbetalinger fra Klare Finans i forbindelse med EVbox ladeinntekter .

Note 14 - Tap

Konto 7830 innholder tapsføring kr 4500,- grunnet melding fra konkursboet om tapsføring av beløpet.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	**2 400**	**0**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	14 735 484	-1 471 430	13 264 054
Sum opptjent egenkapital	**14 735 484**	**-1 471 430**	**13 264 054**
Sum egenkapital	**14 737 884**	**-1 471 430**	**13 266 454**

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Innskuddskapital	6 627 100
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**6 627 100**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**17 381 278**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Lille Bislet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lille Bislet Borettslag

Styreleder	Mats Mathisen (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Øystein Jakob Bjerva (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Dag Michael Bjerkli (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Astri Margaret Lund (sign.)	24.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Lille Bislet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lille Bislet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: 7HIKQ-1AAJJ-IDN16-LA60B-RTQNT-1TT33

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7HIKQ-1AAJJ-IDN16-LA60B-RTQNT-1TT33

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-29 16:45:39 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 7HIKQ-1AAJJ-IDN16-LA60B-RTQNT-1TT33

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Lille Bislet Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mats Mathisen
Styremedlem, Astri Margaret Lund
Styremedlem, Øystein Jakob Bjerva
Styremedlem, Dag Michael Bjerkli
Varamedlem, Toril Olufsen
Varamedlem, Leif Berthil Sauvik
Varamedlem, Yngve Pareli Pettersen

Styret i Lille Bislet Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Lille Bislet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Lille Bislet Borettslag ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 850009392

Lille Bislet Borettslag består av 24 boliger som med tilhørende indre fellesarealer inngår i samleseksjon for boliger (seksjon 1) i Sameiet Dalsbergstien 18.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Lille Bislet Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92968521.
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024-2025:

- Etter gjennomgang av det elektriske anlegget er mindre avvik utbedret. I tillegg har styret igangsatt arbeid med å etablere et bedre internkontrollsystem for helse, miljø og sikkerhet (HMS), i tråd med regelverket.
- Arbeidet med nytt brannvarslingsanlegg er gjenopptatt, med mål om et felles system for hele bygget – inkludert næringsseksjonen.
- Kontroll og vedlikehold av røykvarslere og brannslukningsapparater er gjennomført i samarbeid med Norsk Brannvern.

Styrets arbeid

Som følge av vedvarende lekkasjer fra bakgården ned til garasjeanlegg og kjeller, ble det sommeren 2024 gjennomført utskifting av membran og asfaltdekke. Etter ferdigstillelse har

det ikke vært rapportert nye lekkasjer, og utbedringen anses som vellykket.

Blant øvrige tiltak kan det nevnes at slagdørautomatikk mellom garasje og heis er byttet ut. Det er også installert vannmåler, i tråd med myndighetenes krav, slik at vannkostnadene fremover baseres på faktisk forbruk i stedet for et arealbasert sjablongsystem. Modemet til ladeanlegget er våren 2025 oppgradert fra 2G til 4G i forbindelse med nedstengningen av 2G-nettet.

Etter gjennomgang av det elektriske anlegget er mindre avvik utbedret. I tillegg har styret igangsatt arbeid med å etablere et bedre internkontrollsystem for helse, miljø og sikkerhet (HMS), i tråd med regelverket.

Arbeidet med nytt brannvarslingsanlegg er gjenopptatt, med mål om et felles system for hele bygget – inkludert næringsseksjonen. Prosjektet ble tidligere satt på vent som følge av bakgårdsutbedringen, og fremdriften har vært noe forsinket på grunn av årets høye arbeidsbelastning.

Kontroll og vedlikehold av røykvarslere og brannslukningsapparater er gjennomført i samarbeid med Norsk Brannvern.

Til slutt kan det nevnes at enkelte beboere opplevde problemer med kakerlakker i løpet av året. Heldigvis ble utbruddet effektivt bekjempet etter at Anticimex satte inn nødvendige tiltak.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 03.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lille Bislet Borettslag tirsdag 03.06.2025 kl. 17:00 - Bakgården i Dalsbergstien 18.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Christian Odin Alme

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørget for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 75.000, ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Forslag fra andelseiere

Styret har ikke mottatt saker for behandling.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Mats Mathisen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Vedtak:
Valgt ble: Mats Mathisen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Øystein Jakob Bjerva ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Vedtak:
Ingen valgt. Valgkomiteen innstilte på redusere med ett styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Toril Olufsen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Leif Berthil Sauvik ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Yngve Pareli Pettersen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Vedtak:

Valgt ble: Toril Olufsen for 1 år.

Valgt ble: Leif Berthil Sauvik for 1 år.

Valgt ble: Yngve Pareli Pettersen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen 2024/2025 har bestått av Leif Berthil Sauvik. På valg i år.

Vedtak:

Valgt ble: Leif Berthil Sauvik og Anne Seehusen

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Mats Mathisen

Styremedlem: Astri Margaret Lund, Dalsbergstien 18

Styremedlem: Dag Michael Bjerkli, Dalsbergstien 18

Varamedlem: Toril Olufsen

Varamedlem: Leif Berthil Sauvik

Varamedlem: Yngve Pareli Pettersen

/s/Ane Bergseth /s/Christian Odin Alme

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

HUSORDENSREGLER
LILLE BISLET BORETTSLAG

Det er i hvert enkelt andelshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre. **NB! Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.**

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene hverdager mellom kl. 22.00 og 06.00 og søn-/helligdager mellom kl. 22.00 og 09.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, samt med samtykke fra naboer over, under og ved siden av. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 på hverdager. Ingen øvelser tillates på søn- og helligdager.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Papir skal legges i papircontaineren i boden utenfor inngangsdøren.

Glass skal kastes i glasscontaineren ved P-plassen på Lille Bislet.

Annet husholdningsavfall pakkes godt inn og kastes i søppelsjakten.

Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å fjerne, dvs. de skal ikke plasseres i fellesarealene.

HEIS

Ved heisstans skal utrykning kun bestilles fra den leverandøren som borettslaget har avtale med. Hvis utrykning bestilles fra annen leverandør, må bestiller selv betale utgiftene forbundet med dette.

Hvis heisen skades pga uvettig bruk, f eks ved overbelastning, skal den som forårsaker skaden betale omkostninger ved utbedringen.

Fellesarealer:

Det er ikke anledning til permanent å oppbevare personlige eiendeler i borettslagets fellesområder. Som fellesområder regnes inngangspartiet inkludert trappeløp og korridorer, samt området utenfor bodene på loftet.

HUSDYR

Husdyr kan ikke anskaffes eller medtas uten tillatelse fra styret. Dette gjelder også gjenanskaffelse. I utgangspunktet vil styret
alltid avslå søknad om hund og "utekatter" og lignende, men vil vurdere søknader om små "innedyr".

MARKISER, BLOMSTERKASSER ETC.

Ved anskaffelse av markiser, blomsterkasser etc, er andelshaver ansvarlig for at de monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboen.

PARABOLANTENNE

Da borettslaget er utstyrt med kabelanlegg, er det ikke tillatt å montere parabolantenne.

MOTORKJØRETØYER

-kan kun plasseres i borettslagets garasjeanlegg dersom det er inngått leieavtale for garasjeplass.

Meldinger fra styret eller Boligbyggelaget USBL gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.
Inntil borettslagets generalforsamling bestemmer noe annet, gjelder ovenstående regler.

Vedtekter

for

Lille Bislet borettslag org nr 850 009 392

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. juni 1982, sist endret den 18.06.2020

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lille Bislet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og

varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre i mer enn til sammen 30 dager i løpet av året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i

minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og uskifting av balkonger, ytterdører til boligen og vinduer samt utskifting samme, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39,jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Dalebergetten 18	Journalnr.	82/1437
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	6.4.82
Byggherre	3130, Hallingsgate 2 B, Oslo 1.		
Anmelder	Alex Christiansen Ark.kont. A/S, Skjolden 1, 1310 Blommenholm.		

SAS/RJ

Oslo, den 8. juli 1983

Søknad om byggetillatelse med tegning 21-22-23-24-25-26-27-28-29- approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningsrådet fattet i møte 16.6.83 slikt vedtak:

"Bygningsrådet finner å ville omgjøre bygningssjefens avslag av 13.4.83 og godkjenner prosjektet i sine hovedtrekk. Dog må taket over heis- og trapperom søkes senket og gitt annen utforming.

Nærmere betingelser stille av bygningssjefen i approbasjonen."

Under henvisning til bygningsrådets vedtak finner bygningskontrollen å kunne godkjenne byggemeldingen.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet som også må godkjenne kjellergulvets kotehøyde. Mekanisk ventilasjon må anmeldes særskilt. Heisen må anmeldes til heiskontrollen.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80).

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

De betingelser som er stillet av brannvesenet i ekspedisjon av 23.6.82 må følges, kfr. vedlagte gjenparter. Heismaskinrom i 7. etg må utføres branntrygg (min. A 60 vegger).

Det forutsettes at samtlige leiligheter får adgang til hver sin forskriftsmessige loftsbod samt adgang til sportsbod og matbod.

Da næringslokalene i 1. etasje er over 150 m2 vil det bli stillet krav til bygging av tilflukterom. Deres søknad av 28.6.83 om dispensasjon fra dette kravet er oversendt sivilforsvaret.

Planene må forelegges arbeidstilsynet til godkjennelse.

Utomnusplan må innsendes.

Forøvrig vises til vår påtegning av 6.7.83 på situasjonskartet.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Dalsbergstien 18	82/1437	21-t.o.m.29-

Advokatene Kvaal & Kvaal har sendt inn protest mot byggemeldingen. Kopi av protestene datert 4.3. og 28.6.83 vedlegges.
Den protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen og har rett til å klage denne inn forhøyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Bygningskontrollen vil derfor tilrå at De kommer til enighet med den protesterende angående fluktveiene.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet: 83/3526

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventiilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. **Utomhusplan være innsendt og godkjent.**
- [x] I. **Arbeidstilsynets godkjennelse foreligge.**
- [x] J. **Tilfluktsromsspørsmålet være avklaret.** Bakke 21/9-83
- [x] K. **Vann- og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde foreligge.**

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Erling Bakke
fung. sjefarkitekt. Sven Sandberg.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Sk B 1.7.8

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 5.sept.1986

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Journalnr.

Arbeidets art: Dalsbergstien 18 Avsluttende synsforretning 82/1437

Bygningens art: Nybygg 28.8.86

Byggherre: Boligblokk

Byggemelder: Lille Bislett Brl. v/USBL. Storgata 49, 0182 Oslo 1

Ansvarshavende: USBL. Ungdommens Selvbyggerlag. Storgata 49, 0182 Oslo 1

Siv.ing. Johan Kristian Bø, Fagbygg A/S, Ole Deviksvei 14. 0666 Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

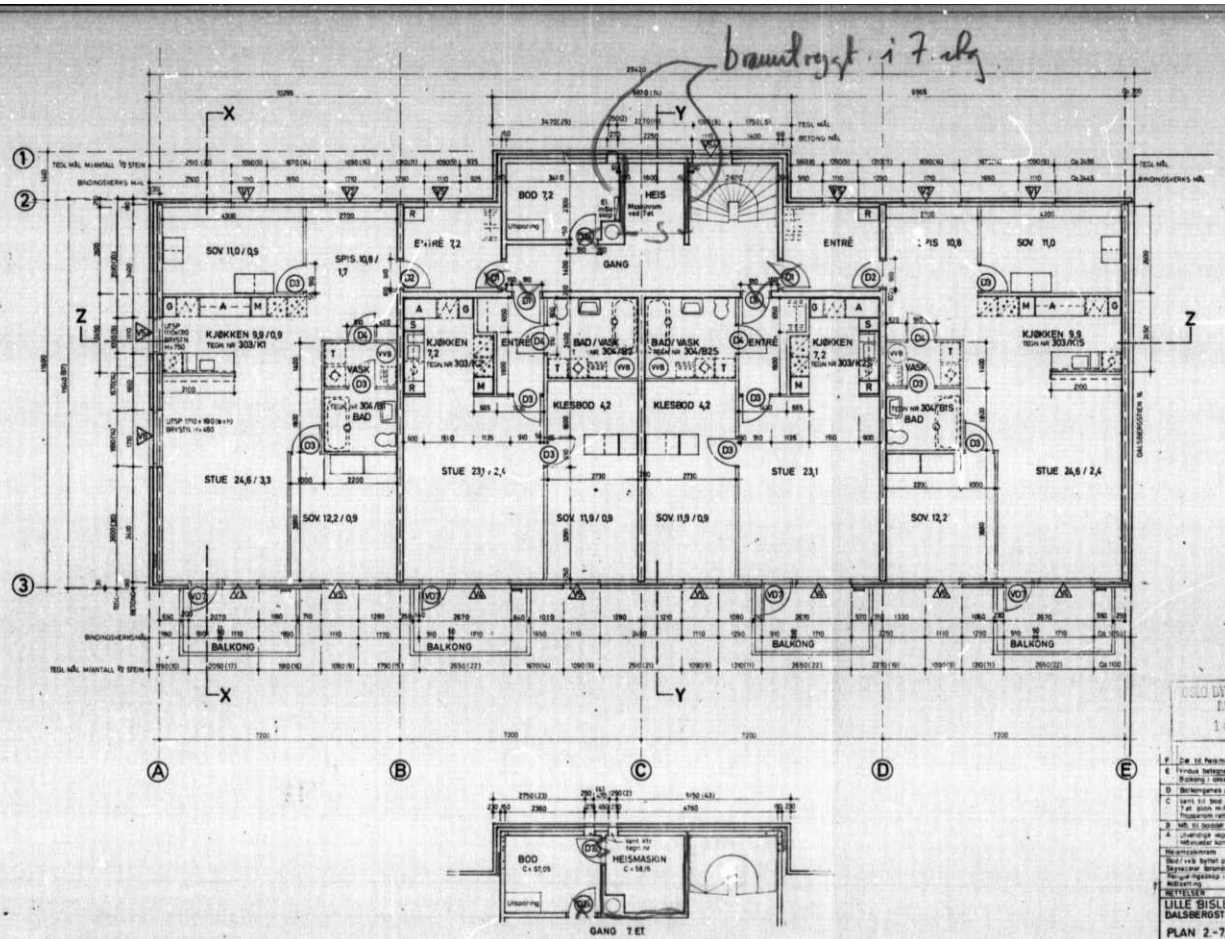
Ole Sandnes

Overingeniør

Ole Sandnes

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. o-15. ANDVORD. 3000.



32

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
16-04-1984

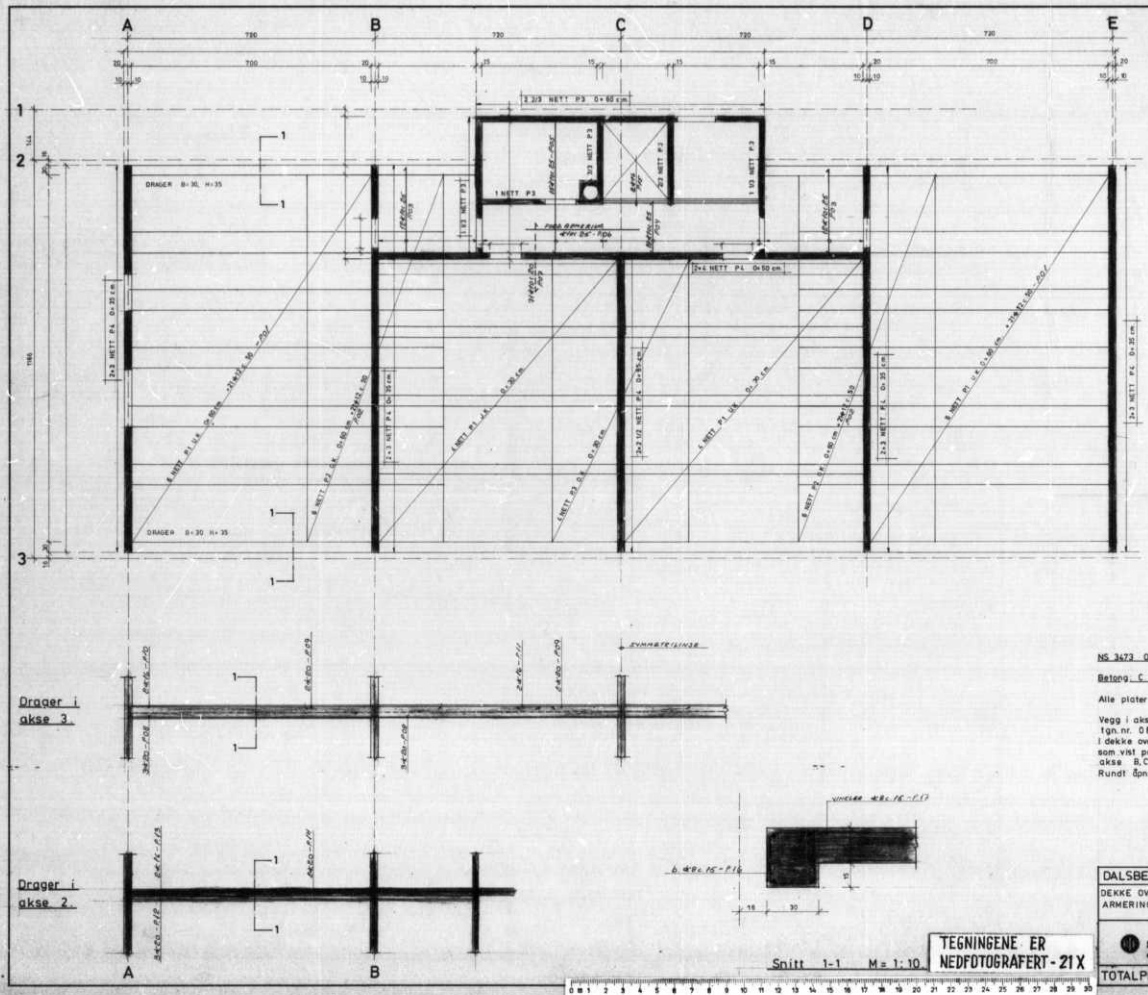
F	Dør til heismaskinrom redet til. 27a.	12.4.84	HLB
E	Vindus betegnelser rettet Balkong i akse E flyttet 10cm.	13.1.84	HLB
D	Betongenes plassering målsatt iht. konsulent tegn.	13.12.83	HLB
C	Vent. til bad målsatt Tvil. plass m/heismaskinrom fagmet. Trappenm rettet, vindu målsatt	1.12.83	HLB
B	Mål iht. tegning 80 - 873 justert	11.10.83	MBM
A	Utvendige vegger målsatt Mål-endringer konsulentert	4.10.83	HLB
	Heismaskinrom Bad / vsk flyttet plass. mott. tel. Seksjoner betegnet iht. vedtegninger Rømningsgangs i enkelte leiligheter fjernet Rettelser	30.9.83 4.3.83 17.2.83 10.2.83	HLB HLB HLB HLB

ULLE BISLET BORETTSLAG
DALSBERGSTIEN 18

PLAN 2.-7. ETASJE

MÅL 1:50 | DATO 9.2.83 | HLB
TEGN NR. 203 A | REVIDERT

FAGBYGG AS


A
B
C
D
E
1
2
3
DRAGER B=30, H=35
DRAGER B=30 H=35
3 NETT P3 0=60 cm
1 NETT P3
2+1 NETT P1 0=50 cm
2+3 NETT P1 0=35 cm
1 NETT P1 0=30 cm
1 NETT P2 0=30 cm
1 NETT P3 0=30 cm
1 NETT P4 0=30 cm
1 NETT P5 0=30 cm
1 NETT P6 0=30 cm
1 NETT P7 0=30 cm
1 NETT P8 0=30 cm
1 NETT P9 0=30 cm
1 NETT P10 0=30 cm
1 NETT P11 0=30 cm
1 NETT P12 0=30 cm
1 NETT P13 0=30 cm
1 NETT P14 0=30 cm
1 NETT P15 0=30 cm
1 NETT P16 0=30 cm
1 NETT P17 0=30 cm
1 NETT P18 0=30 cm
1 NETT P19 0=30 cm
1 NETT P20 0=30 cm
1 NETT P21 0=30 cm
1 NETT P22 0=30 cm
1 NETT P23 0=30 cm
1 NETT P24 0=30 cm
1 NETT P25 0=30 cm
1 NETT P26 0=30 cm
1 NETT P27 0=30 cm
1 NETT P28 0=30 cm
1 NETT P29 0=30 cm
1 NETT P30 0=30 cm
1 NETT P31 0=30 cm
1 NETT P32 0=30 cm
1 NETT P33 0=30 cm
1 NETT P34 0=30 cm
1 NETT P35 0=30 cm
1 NETT P36 0=30 cm
1 NETT P37 0=30 cm
1 NETT P38 0=30 cm
1 NETT P39 0=30 cm
1 NETT P40 0=30 cm
1 NETT P41 0=30 cm
1 NETT P42 0=30 cm
1 NETT P43 0=30 cm
1 NETT P44 0=30 cm
1 NETT P45 0=30 cm
1 NETT P46 0=30 cm
1 NETT P47 0=30 cm
1 NETT P48 0=30 cm
1 NETT P49 0=30 cm
1 NETT P50 0=30 cm
1 NETT P51 0=30 cm
1 NETT P52 0=30 cm
1 NETT P53 0=30 cm
1 NETT P54 0=30 cm
1 NETT P55 0=30 cm
1 NETT P56 0=30 cm
1 NETT P57 0=30 cm
1 NETT P58 0=30 cm
1 NETT P59 0=30 cm
1 NETT P60 0=30 cm
1 NETT P61 0=30 cm
1 NETT P62 0=30 cm
1 NETT P63 0=30 cm
1 NETT P64 0=30 cm
1 NETT P65 0=30 cm
1 NETT P66 0=30 cm
1 NETT P67 0=30 cm
1 NETT P68 0=30 cm
1 NETT P69 0=30 cm
1 NETT P70 0=30 cm
1 NETT P71 0=30 cm
1 NETT P72 0=30 cm
1 NETT P73 0=30 cm
1 NETT P74 0=30 cm
1 NETT P75 0=30 cm
1 NETT P76 0=30 cm
1 NETT P77 0=30 cm
1 NETT P78 0=30 cm
1 NETT P79 0=30 cm
1 NETT P80 0=30 cm
1 NETT P81 0=30 cm
1 NETT P82 0=30 cm
1 NETT P83 0=30 cm
1 NETT P84 0=30 cm
1 NETT P85 0=30 cm
1 NETT P86 0=30 cm
1 NETT P87 0=30 cm
1 NETT P88 0=30 cm
1 NETT P89 0=30 cm
1 NETT P90 0=30 cm
1 NETT P91 0=30 cm
1 NETT P92 0=30 cm
1 NETT P93 0=30 cm
1 NETT P94 0=30 cm
1 NETT P95 0=30 cm
1 NETT P96 0=30 cm
1 NETT P97 0=30 cm
1 NETT P98 0=30 cm
1 NETT P99 0=30 cm
1 NETT P100 0=30 cm
1 NETT P101 0=30 cm
1 NETT P102 0=30 cm
1 NETT P103 0=30 cm
1 NETT P104 0=30 cm
1 NETT P105 0=30 cm
1 NETT P106 0=30 cm
1 NETT P107 0=30 cm
1 NETT P108 0=30 cm
1 NETT P109 0=30 cm
1 NETT P110 0=30 cm
1 NETT P111 0=30 cm
1 NETT P112 0=30 cm
1 NETT P113 0=30 cm
1 NETT P114 0=30 cm
1 NETT P115 0=30 cm
1 NETT P116 0=30 cm
1 NETT P117 0=30 cm
1 NETT P118 0=30 cm
1 NETT P119 0=30 cm
1 NETT P120 0=30 cm
1 NETT P121 0=30 cm
1 NETT P122 0=30 cm
1 NETT P123 0=30 cm
1 NETT P124 0=30 cm
1 NETT P125 0=30 cm
1 NETT P126 0=30 cm
1 NETT P127 0=30 cm
1 NETT P128 0=30 cm
1 NETT P129 0=30 cm
1 NETT P130 0=30 cm
1 NETT P131 0=30 cm
1 NETT P132 0=30 cm
1 NETT P133 0=30 cm
1 NETT P134 0=30 cm
1 NETT P135 0=30 cm
1 NETT P136 0=30 cm
1 NETT P137 0=30 cm
1 NETT P138 0=30 cm
1 NETT P139 0=30 cm
1 NETT P140 0=30 cm
1 NETT P141 0=30 cm
1 NETT P142 0=30 cm
1 NETT P143 0=30 cm
1 NETT P144 0=30 cm
1 NETT P145 0=30 cm
1 NETT P146 0=30 cm
1 NETT P147 0=30 cm
1 NETT P148 0=30 cm
1 NETT P149 0=30 cm
1 NETT P150 0=30 cm
1 NETT P151 0=30 cm
1 NETT P152 0=30 cm
1 NETT P153 0=30 cm
1 NETT P154 0=30 cm
1 NETT P155 0=30 cm
1 NETT P156 0=30 cm
1 NETT P157 0=30 cm
1 NETT P158 0=30 cm
1 NETT P159 0=30 cm
1 NETT P160 0=30 cm
1 NETT P161 0=30 cm
1 NETT P162 0=30 cm
1 NETT P163 0=30 cm
1 NETT P164 0=30 cm
1 NETT P165 0=30 cm
1 NETT P166 0=30 cm
1 NETT P167 0=30 cm
1 NETT P168 0=30 cm
1 NETT P169 0=30 cm
1 NETT P170 0=30 cm
1 NETT P171 0=30 cm
1 NETT P172 0=30 cm
1 NETT P173 0=30 cm
1 NETT P174 0=30 cm
1 NETT P175 0=30 cm
1 NETT P176 0=30 cm
1 NETT P177 0=30 cm
1 NETT P178 0=30 cm
1 NETT P179 0=30 cm
1 NETT P180 0=30 cm
1 NETT P181 0=30 cm
1 NETT P182 0=30 cm
1 NETT P183 0=30 cm
1 NETT P184 0=30 cm
1 NETT P185 0=30 cm
1 NETT P186 0=30 cm
1 NETT P187 0=30 cm
1 NETT P188 0=30 cm
1 NETT P189 0=30 cm
1 NETT P190 0=30 cm
1 NETT P191 0=30 cm
1 NETT P192 0=30 cm
1 NETT P193 0=30 cm
1 NETT P194 0=30 cm
1 NETT P195 0=30 cm
1 NETT P196 0=30 cm
1 NETT P197 0=30 cm
1 NETT P198 0=30 cm
1 NETT P199 0=30 cm
1 NETT P200 0=30 cm
1 NETT P201 0=30 cm
1 NETT P202 0=30 cm
1 NETT P203 0=30 cm
1 NETT P204 0=30 cm
1 NETT P205 0=30 cm
1 NETT P206 0=30 cm
1 NETT P207 0=30 cm
1 NETT P208 0=30 cm
1 NETT P209 0=30 cm
1 NETT P210 0=30 cm
1 NETT P211 0=30 cm
1 NETT P212 0=30 cm
1 NETT P213 0=30 cm
1 NETT P214 0=30 cm
1 NETT P215 0=30 cm
1 NETT P216 0=30 cm
1 NETT P217 0=30 cm
1 NETT P218 0=30 cm
1 NETT P219 0=30 cm
1 NETT P220 0=30 cm
1 NETT P221 0=30 cm
1 NETT P222 0=30 cm
1 NETT P223 0=30 cm
1 NETT P224 0=30 cm
1 NETT P225 0=30 cm
1 NETT P226 0=30 cm
1 NETT P227 0=30 cm
1 NETT P228 0=30 cm
1 NETT P229 0=30 cm
1 NETT P230 0=30 cm
1 NETT P231 0=30 cm
1 NETT P232 0=30 cm
1 NETT P233 0=30 cm
1 NETT P234 0=30 cm
1 NETT P235 0=30 cm
1 NETT P236 0=30 cm
1 NETT P237 0=30 cm
1 NETT P238 0=30 cm
1 NETT P239 0=30 cm
1 NETT P240 0=30 cm
1 NETT P241 0=30 cm
1 NETT P242 0=30 cm
1 NETT P243 0=30 cm
1 NETT P244 0=30 cm
1 NETT P245 0=30 cm
1 NETT P246 0=30 cm
1 NETT P247 0=30 cm
1 NETT P248 0=30 cm
1 NETT P249 0=30 cm
1 NETT P250 0=30 cm
1 NETT P251 0=30 cm
1 NETT P252 0=30 cm
1 NETT P253 0=30 cm
1 NETT P254 0=30 cm
1 NETT P255 0=30 cm
1 NETT P256 0=30 cm
1 NETT P257 0=30 cm
1 NETT P258 0=30 cm
1 NETT P259 0=30 cm
1 NETT P260 0=30 cm
1 NETT P261 0=30 cm
1 NETT P262 0=30 cm
1 NETT P263 0=30 cm
1 NETT P264 0=30 cm
1 NETT P265 0=30 cm
1 NETT P266 0=30 cm
1 NETT P267 0=30 cm
1 NETT P268 0=30 cm
1 NETT P269 0=30 cm
1 NETT P270 0=30 cm
1 NETT P271 0=30 cm
1 NETT P272 0=30 cm
1 NETT P273 0=30 cm
1 NETT P274 0=30 cm
1 NETT P275 0=30 cm
1 NETT P276 0=30 cm
1 NETT P277 0=30 cm
1 NETT P278 0=30 cm
1 NETT P279 0=30 cm
1 NETT P280 0=30 cm
1 NETT P281 0=30 cm
1 NETT P282 0=30 cm
1 NETT P283 0=30 cm
1 NETT P284 0=30 cm
1 NETT P285 0=30 cm
1 NETT P286 0=30 cm
1 NETT P287 0=30 cm
1 NETT P288 0=30 cm
1 NETT P289 0=30 cm
1 NETT P290 0=30 cm
1 NETT P291 0=30 cm
1 NETT P292 0=30 cm
1 NETT P293 0=30 cm
1 NETT P294 0=30 cm
1 NETT P295 0=30 cm
1 NETT P296 0=30 cm
1 NETT P297 0=30 cm
1 NETT P298 0=30 cm
1 NETT P299 0=30 cm
1 NETT P300 0=30 cm
1 NETT P301 0=30 cm
1 NETT P302 0=30 cm
1 NETT P303 0=30 cm
1 NETT P304 0=30 cm
1 NETT P305 0=30 cm
1 NETT P306 0=30 cm
1 NETT P307 0=30 cm
1 NETT P308 0=30 cm
1 NETT P309 0=30 cm
1 NETT P310 0=30 cm
1 NETT P311 0=30 cm
1 NETT P312 0=30 cm
1 NETT P313 0=30 cm
1 NETT P314 0=30 cm
1 NETT P315 0=30 cm
1 NETT P316 0=30 cm
1 NETT P317 0=30 cm
1 NETT P318 0=30 cm
1 NETT P319 0=30 cm
1 NETT P320 0=30 cm
1 NETT P321 0=30 cm
1 NETT P322 0=30 cm
1 NETT P323 0=30 cm
1 NETT P324 0=30 cm
1 NETT P325 0=30 cm
1 NETT P326 0=30 cm
1 NETT P327 0=30 cm
1 NETT P328 0=30 cm
1 NETT P329 0=30 cm
1 NETT P330 0=30 cm
1 NETT P331 0=30 cm
1 NETT P332 0=30 cm
1 NETT P333 0=30 cm
1 NETT P334 0=30 cm
1 NETT P335 0=30 cm
1 NETT P336 0=30 cm
1 NETT P337 0=30 cm
1 NETT P338 0=30 cm
1 NETT P339 0=30 cm
1 NETT P340 0=30 cm
1 NETT P341 0=30 cm
1 NETT P342 0=30 cm
1 NETT P343 0=30 cm
1 NETT P344 0=30 cm
1 NETT P345 0=30 cm
1 NETT P346 0=30 cm
1 NETT P347 0=30 cm
1 NETT P348 0=30 cm
1 NETT P349 0=30 cm
1 NETT P350 0=30 cm
1 NETT P351 0=30 cm
1 NETT P352 0=30 cm
1 NETT P353 0=30 cm
1 NETT P354 0=30 cm
1 NETT P355 0=30 cm
1 NETT P356 0=30 cm
1 NETT P357 0=30 cm
1 NETT P358 0=30 cm
1 NETT P359 0=30 cm
1 NETT P360 0=30 cm
1 NETT P361 0=30 cm
1 NETT P362 0=30 cm
1 NETT P363 0=30 cm
1 NETT P364 0=30 cm
1 NETT P365 0=30 cm
1 NETT P366 0=30 cm
1 NETT P367 0=30 cm
1 NETT P368 0=30 cm
1 NETT P369 0=30 cm
1 NETT P370 0=30 cm
1 NETT P371 0=30 cm
1 NETT P372 0=30 cm
1 NETT P373 0=30 cm
1 NETT P374 0=30 cm
1 NETT P375 0=30 cm
1 NETT P376 0=30 cm
1 NETT P377 0=30 cm
1 NETT P378 0=30 cm
1 NETT P379 0=30 cm
1 NETT P380 0=30 cm
1 NETT P381 0=30 cm
1 NETT P382 0=30 cm
1 NETT P383 0=30 cm
1 NETT P384 0=30 cm
1 NETT P385 0=30 cm
1 NETT P386 0=30 cm
1 NETT P387 0=30 cm
1 NETT P388 0=30 cm
1 NETT P389 0=30 cm
1 NETT P390 0=30 cm
1 NETT P391 0=30 cm
1 NETT P392 0=30 cm
1 NETT P393 0=30 cm
1 NETT P394 0=30 cm
1 NETT P395 0=30 cm
1 NETT P396 0=30 cm
1 NETT P397 0=30 cm
1 NETT P398 0=30 cm
1 NETT P399 0=30 cm
1 NETT P400 0=30 cm
1 NETT P401 0=30 cm
1 NETT P402 0=30 cm
1 NETT P403 0=30 cm
1 NETT P404 0=30 cm
1 NETT P405 0=30 cm
1 NETT P406 0=30 cm
1 NETT P407 0=30 cm
1 NETT P408 0=30 cm
1 NETT P409 0=30 cm
1 NETT P410 0=30 cm
1 NETT P411 0=30 cm
1 NETT P412 0=30 cm
1 NETT P413 0=30 cm
1 NETT P414 0=30 cm
1 NETT P415 0=30 cm
1 NETT P416 0=30 cm
1 NETT P417 0=30 cm
1 NETT P418 0=30 cm
1 NETT P419 0=30 cm
1 NETT P420 0=30 cm
1 NETT P421 0=30 cm
1 NETT P422 0=30 cm
1 NETT P423 0=30 cm
1 NETT P424 0=30 cm
1 NETT P425 0=30 cm
1 NETT P426 0=30 cm
1 NETT P427 0=30 cm
1 NETT P428 0=30 cm
1 NETT P429 0=30 cm
1 NETT P430 0=30 cm
1 NETT P431 0=30 cm
1 NETT P432 0=30 cm
1 NETT P433 0=30 cm
1 NETT P434 0=30 cm
1 NETT P435 0=30 cm
1 NETT P436 0=30 cm
1 NETT P437 0=30 cm
1 NETT P438 0=30 cm
1 NETT P439 0=30 cm
1 NETT P440 0=30 cm
1 NETT P441 0=30 cm
1 NETT P442 0=30 cm
1 NETT P443 0=30 cm
1 NETT P444 0=30 cm
1 NETT P445 0=30 cm
1 NETT P446 0=30 cm
1 NETT P447 0=30 cm
1 NETT P448 0=30 cm
1 NETT P449 0=30 cm
1 NETT P450 0=30 cm
1 NETT P451 0=30 cm
1 NETT P452 0=30 cm
1 NETT P453 0=30 cm
1 NETT P454 0=30 cm
1 NETT P455 0=30 cm
1 NETT P456 0=30 cm
1 NETT P457 0=30 cm
1 NETT P458 0=30 cm
1 NETT P459 0=30 cm
1 NETT P460 0=30 cm
1 NETT P461 0=30 cm
1 NETT P462 0=30 cm
1 NETT P463 0=30 cm
1 NETT P464 0=30 cm
1 NETT P465 0=30 cm
1 NETT P466 0=30 cm
1 NETT P467 0=30 cm
1 NETT P468 0=30 cm
1 NETT P469 0=30 cm
1 NETT P470 0=30 cm
1 NETT P471 0=30 cm
1 NETT P472 0=30 cm
1 NETT P473 0=30 cm
1 NETT P474 0=30 cm
1 NETT P475 0=30 cm
1 NETT P476 0=30 cm
1 NETT P477 0=30 cm
1 NETT P478 0=30 cm
1 NETT P479 0=30 cm
1 NETT P480 0=30 cm
1 NETT P481 0=30 cm
1 NETT P482 0=30 cm
1 NETT P483 0=30 cm
1 NETT P484 0=30 cm
1 NETT P485 0=30 cm
1 NETT P486 0=30 cm
1 NETT P487 0=30 cm
1 NETT P488 0=30 cm
1 NETT P489 0=30 cm
1 NETT P490 0=30 cm
1 NETT P491 0=30 cm
1 NETT P492 0=30 cm
1 NETT P493 0=30 cm
1 NETT P494 0=30 cm
1 NETT P495 0=30 cm
1 NETT P496 0=30 cm
1 NETT P497 0=30 cm
1 NETT P498 0=30 cm
1 NETT P499 0=30 cm
1 NETT P500 0=30 cm
1 NETT P501 0=30 cm
1 NETT P502 0=30 cm
1 NETT P503 0=30 cm
1 NETT P504 0=30 cm
1 NETT P505 0=30 cm
1 NETT P506 0=30 cm
1 NETT P507 0=30 cm
1 NETT P508 0=30 cm
1 NETT P509 0=30 cm
1 NETT P510 0=30 cm
1 NETT P511 0=30 cm
1 NETT P512 0=30 cm
1 NETT P513 0=30 cm
1 NETT P514 0=30 cm
1 NETT P515 0=30 cm
1 NETT P516 0=30 cm
1 NETT P517 0=30 cm
1 NETT P518 0=30 cm
1 NETT P519 0=30 cm
1 NETT P520 0=30 cm
1 NETT P521 0=30 cm
1 NETT P522 0=30 cm
1 NETT P523 0=30 cm
1 NETT P524 0=30 cm
1 NETT P525 0=30 cm
1 NETT P526 0=30 cm
1 NETT P527 0=30 cm
1 NETT P528 0=30 cm
1 NETT P529 0=30 cm
1 NETT P530 0=30 cm
1 NETT P531 0=30 cm
1 NETT P532 0=30 cm
1 NETT P533 0=30 cm
1 NETT P534 0=30 cm
1 NETT P535 0=30 cm
1 NETT P536 0=30 cm
1 NETT P537 0=30 cm
1 NETT P538 0=30 cm
1 NETT P539 0=30 cm
1 NETT P540 0=30 cm
1 NETT P541 0=30 cm
1 NETT P542 0=30 cm
1 NETT P543 0=30 cm
1 NETT P544 0=30 cm
1 NETT P545 0=30 cm
1 NETT P546 0=30 cm
1 NETT P547 0=30 cm
1 NETT P548 0=30 cm
1 NETT P549 0=30 cm
1 NETT P550 0=30 cm
1 NETT P551 0=30 cm
1 NETT P552 0=30 cm
1 NETT P553 0=30 cm
1 NETT P554 0=30 cm
1 NETT P555 0=30 cm
1 NETT P556 0=30 cm
1 NETT P557 0=30 cm
1 NETT P558 0=30 cm
1 NETT P559 0=30 cm
1 NETT P560 0=30 cm
1 NETT P561 0=30 cm
1 NETT P562 0=30 cm
1 NETT P563 0=30 cm
1 NETT P564 0=30 cm
1 NETT P565 0=30 cm
1 NETT P566 0=30 cm
1 NETT P567 0=30 cm
1 NETT P568 0=30 cm
1 NETT P569 0=30 cm
1 NETT P570 0=30 cm
1 NETT P571 0=30 cm
1 NETT P572 0=30 cm
1 NETT P573 0=30 cm
1 NETT P574 0=30 cm
1 NETT P575 0=30 cm
1 NETT P576 0=30 cm
1 NETT P577 0=30 cm
1 NETT P578 0=30 cm
1 NETT P579 0=30 cm
1 NETT P580 0=30 cm
1 NETT P581 0=30 cm
1 NETT P582 0=30 cm
1 NETT P583 0=30 cm
1 NETT P584 0=30 cm
1 NETT P585 0=30 cm
1 NETT P586 0=30 cm
1 NETT P587 0=30 cm
1 NETT P588 0=30 cm
1 NETT P589 0=30 cm
1 NETT P590 0=30 cm
1 NETT P591 0=30 cm
1 NETT P592 0=30 cm
1 NETT P593 0=30 cm
1 NETT P594 0=30 cm
1 NETT P595 0=30 cm
1 NETT P596 0=30 cm
1 NETT P597 0=30 cm
1 NETT P598 0=30 cm
1 NETT P599 0=30 cm
1 NETT P600 0=30 cm
1 NETT P601 0=30 cm
1 NETT P602 0=30 cm
1 NETT P603 0=30 cm
1 NETT P604 0=30 cm
1 NETT P605 0=30 cm
1 NETT P606 0=30 cm
1 NETT P607 0=30 cm
1 NETT P608 0=30 cm
1 NETT P609 0=30 cm
1 NETT P610 0=30 cm
1 NETT P611 0=30 cm
1 NETT P612 0=30 cm
1 NETT P613 0=30 cm
1 NETT P614 0=30 cm
1 NETT P615 0=30 cm
1 NETT P616 0=30 cm
1 NETT P617 0=30 cm
1 NETT P618 0=30 cm
1 NETT P619 0=30 cm
1 NETT P620 0=30 cm
1 NETT P621 0=30 cm
1 NETT P622 0=30 cm
1 NETT P623 0=30 cm
1 NETT P624 0=30 cm
1 NETT P625 0=30 cm
1 NETT P626 0=30 cm
1 NETT P627 0=30 cm
1 NETT P628 0=30 cm
1 NETT P629 0=30 cm
1 NETT P630 0=30 cm
1 NETT P631 0=30 cm
1 NETT P632 0=30 cm
1 NETT P633 0=30 cm
1 NETT P634 0=30 cm
1 NETT P635 0=30 cm
1 NETT P636 0=30 cm
1 NETT P637 0=30 cm
1 NETT P638 0=30 cm
1 NETT P639 0=30 cm
1 NETT P640 0=30 cm
1 NETT P641 0=30 cm
1 NETT P642 0=30 cm
1 NETT P643 0=30 cm
1 NETT P644 0=30 cm
1 NETT P645 0=30 cm
1 NETT P646 0=30 cm
1 NETT P647 0=30 cm
1 NETT P648 0=30 cm
1 NETT P649 0=30 cm
1 NETT P650 0=30 cm
1 NETT P651 0=30 cm
1 NETT P652 0=30 cm
1 NETT P653 0=30 cm
1 NETT P654 0=30 cm
1 NETT P655 0=30 cm
1 NETT P656 0=30 cm
1 NETT P657 0=30 cm
1 NETT P658 0=30 cm
1 NETT P659 0=30 cm
1 NETT P660 0=30 cm
1 NETT P661 0=30 cm
1 NETT P662 0=30 cm
1 NETT P663 0=30 cm
1 NETT P664 0=30 cm
1 NETT P665 0=30 cm
1 NETT P666 0=30 cm
1 NETT P667 0=30 cm
1 NETT P668 0=30 cm
1 NETT P669 0=30 cm
1 NETT P670 0=30 cm
1 NETT P671 0=30 cm
1 NETT P672 0=30 cm
1 NETT P673 0=30 cm
1 NETT P674 0=30 cm
1 NETT P675 0=30 cm
1 NETT P676 0=30 cm
1 NETT P677 0=30 cm
1 NETT P678 0=30 cm
1 NETT P679 0=30 cm
1 NETT P680 0=30 cm
1 NETT P681 0=30 cm
1 NETT P682 0=30 cm
1 NETT P683 0=30 cm
1 NETT P684 0=30 cm
1 NETT P685 0=30 cm
1 NETT P686 0=30 cm
1 NETT P687 0=30 cm
1 NETT P688 0=30 cm
1 NETT P689 0=30 cm
1 NETT P690 0=30 cm
1 NETT P691 0=30 cm
1 NETT P692 0=30 cm
1 NETT P693 0=30 cm
1 NETT P694 0=30 cm
1 NETT P695 0=30 cm
1 NETT P696 0=30 cm
1 NETT P697 0=30 cm
1 NETT P698 0=30 cm
1 NETT P699 0=30 cm
1 NETT P700 0=30 cm
1 NETT P701 0=30 cm
1 NETT P702 0=30 cm
1 NETT P703 0=30 cm
1 NETT P704 0=30 cm
1 NETT P705 0=30 cm
1 NETT P706 0=30 cm
1 NETT P707 0=30 cm
1 NETT P708 0=30 cm
1 NETT P709 0=30 cm
1 NETT P710 0=30 cm
1 NETT P711 0=30 cm
1 NETT P712 0=30 cm
1 NETT P713 0=30 cm
1 NETT P714 0=30 cm
1 NETT P715 0=30 cm
1 NETT P716 0=30 cm
1 NETT P717 0=30 cm
1 NETT P718 0=30 cm
1 NETT P719 0=30 cm
1 NETT P720 0=30 cm
1 NETT P721 0=30 cm
1 NETT P722 0=30 cm
1 NETT P723 0=30 cm
1 NETT P724 0=30 cm
1 NETT P725 0=30 cm
1 NETT P726 0=30 cm
1 NETT P727 0=30 cm
1 NETT P728 0=30 cm
1 NETT P729 0=30 cm
1 NETT P730 0=30 cm
1 NETT P731 0=30 cm
1 NETT P732 0=30 cm
1 NETT P733 0=30 cm
1 NETT P734 0=30 cm
1 NETT P735 0=30 cm
1 NETT P736 0=30 cm
1 NETT P737 0=30 cm
1 NETT P738 0=30 cm
1 NETT P739 0=30 cm
1 NETT P740 0=30 cm
1 NETT P741 0=30 cm
1 NETT P742 0=30 cm
1 NETT P743 0=30 cm
1 NETT P744 0=30 cm
1 NETT P745 0=30 cm
1 NETT P746 0=30 cm
1 NETT P747 0=30 cm
1 NETT P748 0=30 cm
1 NETT P749 0=30 cm
1 NETT P750 0=30 cm
1 NETT P751 0=30 cm
1 NETT P752 0=30 cm
1 NETT P753 0=30 cm
1 NETT P754 0=30 cm
1 NETT P755 0=30 cm
1 NETT P756 0=30 cm
1 NETT P757 0=30 cm
1 NETT P758 0=30 cm
1 NETT P759 0=30 cm
1 NETT P760 0=30 cm
1 NETT P761 0=30 cm
1 NETT P762 0=30 cm
1 NETT P763 0=30 cm
1 NETT P764 0=30 cm
1 NETT P765 0=30 cm
1 NETT P766 0=30 cm
1 NETT P767 0=30 cm
1 NETT P768 0=30 cm
1 NETT P769 0=30 cm
1 NETT P770 0=30 cm
1 NETT P771 0=30 cm
1 NETT P772 0=30 cm
1 NETT P773 0=30 cm
1 NETT P774 0=30 cm
1 NETT P775 0=30 cm
1 NETT P776 0=30 cm
1 NETT P777 0=30 cm
1 NETT P778 0=30 cm
1 NETT P779 0=30 cm
1 NETT P780 0=30 cm
1 NETT P781 0=30 cm
1 NETT P782 0=30 cm
1 NETT P783 0=30 cm
1 NETT P784 0=30 cm
1 NETT P785 0=30 cm
1 NETT P786 0=30 cm
1 NETT P787 0=30 cm
1 NETT P788 0=30 cm
1 NETT P789 0=30 cm
1 NETT P790 0=30 cm
1 NETT P791 0=30 cm
1 NETT P792 0=30 cm
1 NETT P793 0=30 cm
1 NETT P794 0=30 cm
1 NETT P795 0=30 cm
1 NETT P796 0=30 cm
1 NETT P797 0=30 cm
1 NETT P798 0=30 cm
1 NETT P799 0=30 cm
1 NETT P800 0=30 cm
1 NETT P801 0=30 cm
1 NETT P802 0=30 cm
1 NETT P803 0=30 cm
1 NETT P804 0=30 cm
1 NETT P805 0=30 cm
1 NETT P806 0=30 cm
1 NETT P807 0=30 cm
1 NETT P808 0=30 cm
1 NETT P809 0=30 cm
1 NETT P810 0=30 cm
1 NETT P811 0=30 cm
1 NETT P812 0=30 cm
1 NETT P813 0=30 cm
1 NETT P814 0=30 cm
1 NETT P815 0=30 cm
1 NETT P816 0=30 cm
1 NETT P817 0=30 cm
1 NETT P818 0=30 cm
1 NETT P819 0=30 cm
1 NETT P820 0=30 cm
1 NETT P821 0=30 cm
1 NETT P822 0=30 cm
1 NETT P823 0=30 cm
1 NETT P824 0=30 cm
1 NETT P825 0=30 cm
1 NETT P826 0=30 cm
1 NETT P827 0=30 cm
1 NETT P828 0=30 cm
1 NETT P829 0=30 cm
1 NETT P830 0=30 cm
1 NETT P831 0=30 cm
1 NETT P832 0=30 cm
1 NETT P833 0=30 cm
1 NETT P834 0=30 cm
1 NETT P835 0=30 cm
1 NETT P836 0=30 cm
1 NETT P837 0=30 cm
1 NETT P838 0=30 cm
1 NETT P839 0=30 cm
1 NETT P840 0=30 cm
1 NETT P841 0=30 cm
1 NETT P842 0=30 cm
1 NETT P843 0=30 cm
1 NETT P844 0=30 cm
1 NETT P845 0=30 cm
1 NETT P846 0=30 cm
1 NETT P847 0=30 cm
1 NETT P848 0=30 cm
1 NETT P849 0=30 cm
1 NETT P850 0=30 cm
1 NETT P851 0=30 cm
1 NETT P852 0=30 cm
1 NETT P853 0=30 cm
1 NETT P854 0=30 cm
1 NETT P855 0=30 cm
1 NETT P856 0=30 cm
1 NETT P857 0=30 cm
1 NETT P858 0=30 cm
1 NETT P859 0=30 cm
1 NETT P860 0=30 cm
1 NETT P861 0=30 cm
1 NETT P862 0=30 cm
1 NETT P863 0=30 cm
1 NETT P864 0=30 cm
1 NETT P865 0=30 cm
1 NETT P866 0=30 cm
1 NETT P867 0=30 cm
1 NETT P868 0=30 cm
1 NETT P869 0=30 cm
1 NETT P870 0=30 cm
1 NETT P871 0=30 cm
1 NETT P872 0=30 cm
1 NETT P873 0=30 cm
1 NETT P874 0=30 cm
1 NETT P875 0=30 cm
1 NETT P876 0=30 cm
1 NETT P877 0=30 cm
1 NETT P878 0=30 cm
1 NETT P879 0=30 cm
1 NETT P880 0=30 cm
1 NETT P881 0=30 cm
1 NETT P882 0=30 cm
1 NETT P883 0=30 cm
1 NETT P884 0=30 cm
1 NETT P885 0=30 cm
1 NETT P886 0=30 cm
1 NETT P887 0=30 cm
1 NETT P888 0=30 cm
1 NETT P889 0=30 cm
1 NETT P890 0=30 cm
1 NETT P891 0=30 cm
1 NETT P892 0=30 cm
1 NETT P893 0=30 cm
1 NETT P894 0=30 cm
1 NETT P895 0=30 cm
1 NETT P896 0=30 cm
1 NETT P897 0=30 cm
1 NETT P898 0=30 cm
1 NETT P899 0=30 cm
1 NETT P900 0=30 cm
1 NETT P901 0=30 cm
1 NETT P902 0=30 cm
1 NETT P903 0=30 cm
1 NETT P904 0=30 cm
1 NETT P905 0=30 cm
1 NETT P906 0=30 cm
1 NETT P907 0=30 cm
1 NETT P908 0=30 cm
1 NETT P909 0=30 cm
1 NETT P910 0=30 cm
1 NETT P911 0=30 cm
1 NETT P912 0=30 cm
1 NETT P913 0=30 cm
1 NETT P914 0=30 cm
1 NETT P915 0=30 cm
1 NETT P916 0=30 cm
1 NETT P917 0=30 cm
1 NETT P918 0=30 cm
1 NETT P919 0=30 cm
1 NETT P920 0=30 cm
1 NETT P921 0=30 cm
1 NETT P922 0=30 cm
1 NETT P923 0=30 cm
1 NETT P924 0=30 cm
1 NETT P925 0=30 cm
1 NETT P926 0=30 cm
1 NETT P927 0=30 cm
1 NETT P928 0=30 cm
1 NETT P929 0=30 cm
1 NETT P930 0=30 cm
1 NETT P931 0=30 cm
1 NETT P932 0=30 cm
1 NETT P933 0=30 cm
1 NETT P934 0=30 cm
1 NETT P935 0=30 cm
1 NETT P936 0=30 cm
1 NETT P937 0=30 cm
1 NETT P938 0=30 cm
1 NETT P939 0=30 cm
1 NETT P940 0=30 cm
1 NETT P941 0=30 cm
1 NETT P942 0=30 cm
1 NETT P943 0=30 cm
1 NETT P944 0=30 cm
1 NETT P945 0=30 cm
1 NETT P946 0=30 cm
1 NETT P947 0=30 cm
1 NETT P948 0=30 cm
1 NETT P949 0=30 cm
1 NETT P950 0=30 cm
1 NETT P951 0=30 cm
1 NETT P952 0=30 cm
1 NETT P953 0=30 cm
1 NETT P954 0=30 cm
1 NETT P955 0=30 cm
1 NETT P956 0=30 cm
1 NETT P957 0=30 cm
1 NETT P958 0=30 cm
1 NETT P959 0=30 cm
1 NETT P960 0=30 cm
1 NETT P961 0=30 cm
1 NETT P962 0=30 cm
1 NETT P963 0=30 cm
1 NETT P964 0=30 cm
1 NETT P965 0=30 cm
1 NETT P966 0=30 cm
1 NETT P967 0=30 cm
1 NETT P968 0=30 cm
1 NETT P969 0=30 cm
1 NETT P970 0=30 cm
1 NETT P971 0=30 cm
1 NETT P972 0=30 cm
1 NETT P973 0=30 cm
1 NETT P974 0=30 cm
1 NETT P975 0=30 cm
1 NETT P976 0=30 cm
1 NETT P977 0=30 cm
1 NETT P978 0=30 cm
1 NETT P979 0=30 cm
1 NETT P980 0=30 cm
1 NETT P981 0=30 cm
1 NETT P982 0=30 cm
1 NETT P983 0=30 cm
1 NETT P984 0=30 cm
1 NETT P985 0=30 cm
1 NETT P986 0=30 cm
1 NETT P987 0=30 cm
1 NETT P988 0=30 cm
1 NETT P989 0=30 cm
1 NETT P990 0=30 cm
1 NETT P991 0=30 cm
1 NETT P992 0=30 cm
1 NETT P993 0=30 cm
1 NETT P994 0=30 cm
1 NETT P995 0=30 cm
1 NETT P996 0=30 cm
1 NETT P997 0=30 cm
1 NETT P998 0=30 cm
1 NETT P999 0=30 cm
1 NETT P1000 0=30 cm
Drager i akse 3.
Drager i akse 2.
Snitt 1-1 M = 1:10
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X
NS 3473 OG 3474. NORMAL KONTROLL
Betong C 25 Armering Ks 50
Alle plater støpes 20 cm tykke.
Vegg i akse B,C og D i 2. etasje armeres som vist på tgn.nr. 08.
I dekke over 2. etasje monteres det bøylnr og strekkarmering som vist på tgn.nr. 08. for frittbærende vegger i akse B,C og D.
Rundt åpninger i vegger legges det 2+12. - A18
ARKIVEKSEMPLAR
DALSBERGSTIEN 18
DEKKE OVER 2. TIL 7. ETASJE ARMERING
1:50
SKAVLEN & THUE
8203 - 07
TOTALPROJEKTERING VED FAGBYGG A/S

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen
Smedgata 32
0651 OSLO

Dato: 24.10.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201111390-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Birkeland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 18	Eiendom:	217/91
Tiltakshaver:	Lille Bislet Borettslag	Adresse:	Dalsbergstien 18, 0170 OSLO
Søker:	GREP arkitektkontor Siv.ark. Henning Nielsen	Adresse:	Smedgata 32, 0651 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - DALSBERGSTIEN 18

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.09.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.10.2012 av:

Marianne Birkeland - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Lille Bislet Borettslag, Dalsbergstien 18, 0170 OSLO, oystein.bjerva@umb.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

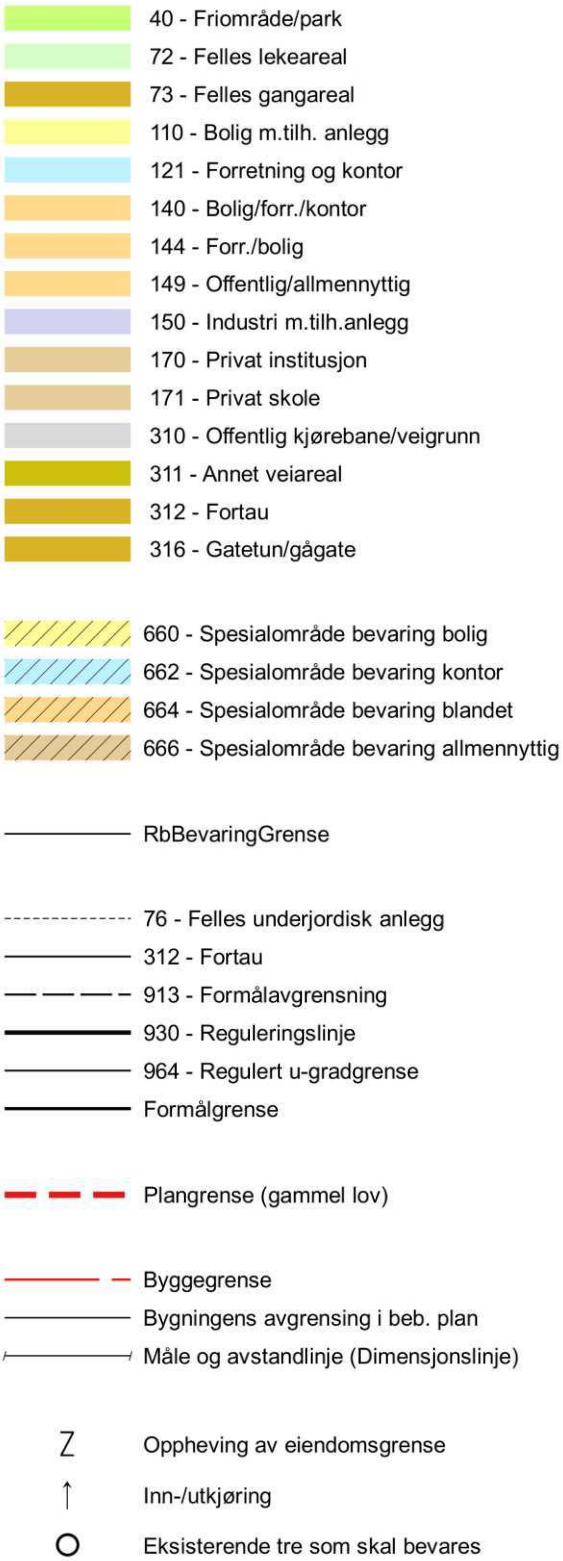
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

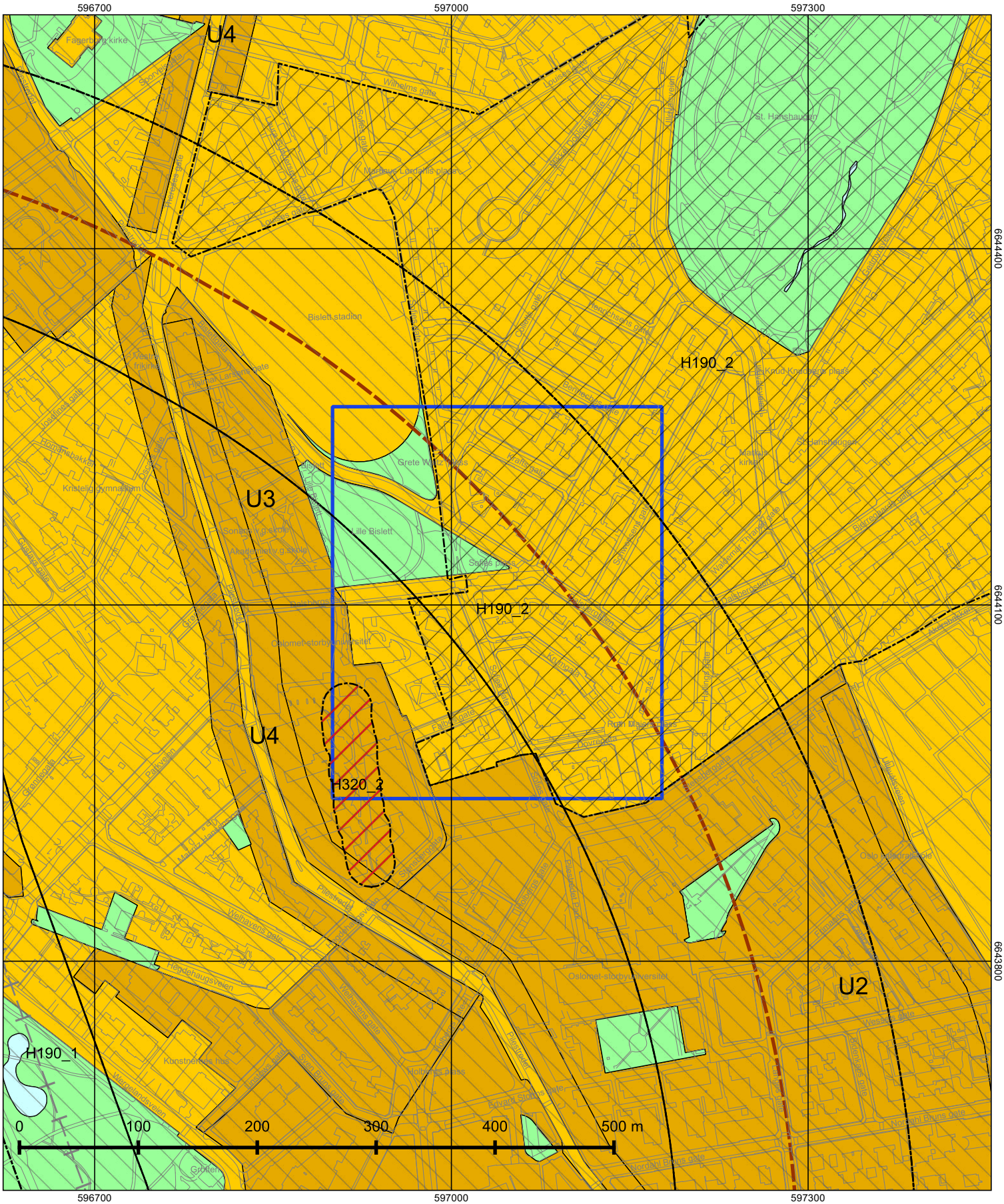
PlottID/Best.nr: 157219/ 86531997
Deres ref.:
Adresse: Dalsbergstien 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/91

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157219/86531997
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2384

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for byggeområde for boliger - Dalsbergstien 18 og Sofies gate 21.

Vedtaksdato: 15.03.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901608
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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 I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, DALSBERGSTIEN 18 OG SOFIESGATE 21, OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor grensen for bebyggelse kan det kun oppføres boliger med tilhørende anlegg.

§ 2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 7 etasjer. Utnyttelsesgraden for området skal være 1,0 - 1,5.

§ 3. 0,8 parkeringsplasser pr. leilighet skal anordnes på egen tomt.

§ 4. Første etasje kan tillates benyttet til sosialkontor.

§ 5. Inn- og utkjøring skal skje fra Sofies gate.

Dalsbergstien 18

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 402 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	4 min 0.3 km
Heltberg Bislett	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Frydenlundgata - 4824	1 min
Frydenlundgata - 4825	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

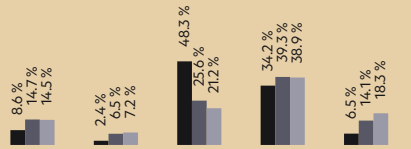
BARNEHAGER

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	1 min 0.1 km
Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Bislett	2 min
Coop Mega Bislett	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Lille bislett	2 min
Nye Bislett stadion, innendørs frii...	3 min
SATS Bislett	4 min
EVO Oscarsgate	7 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

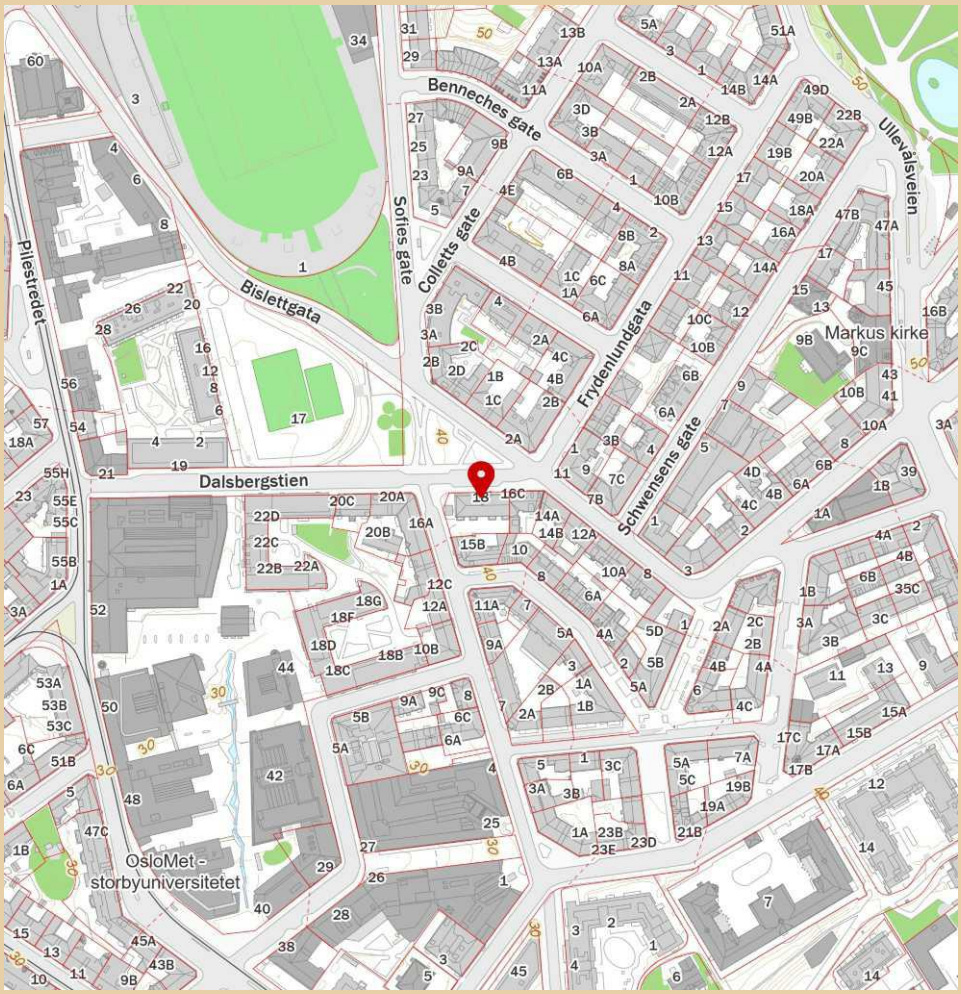
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Dalsbergstien 18

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 402 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	4 min 0.3 km
Heltberg Bislett	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

BARNEHAGER

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	1 min 0.1 km
Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Bislett	2 min
Coop Mega Bislett	2 min

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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	9 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	13 min

SPORT

Lille bislett	2 min
Nye Bislett stadion, innendørs fri...	3 min
SATS Bislett	4 min
EVO Oscarsgate	7 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

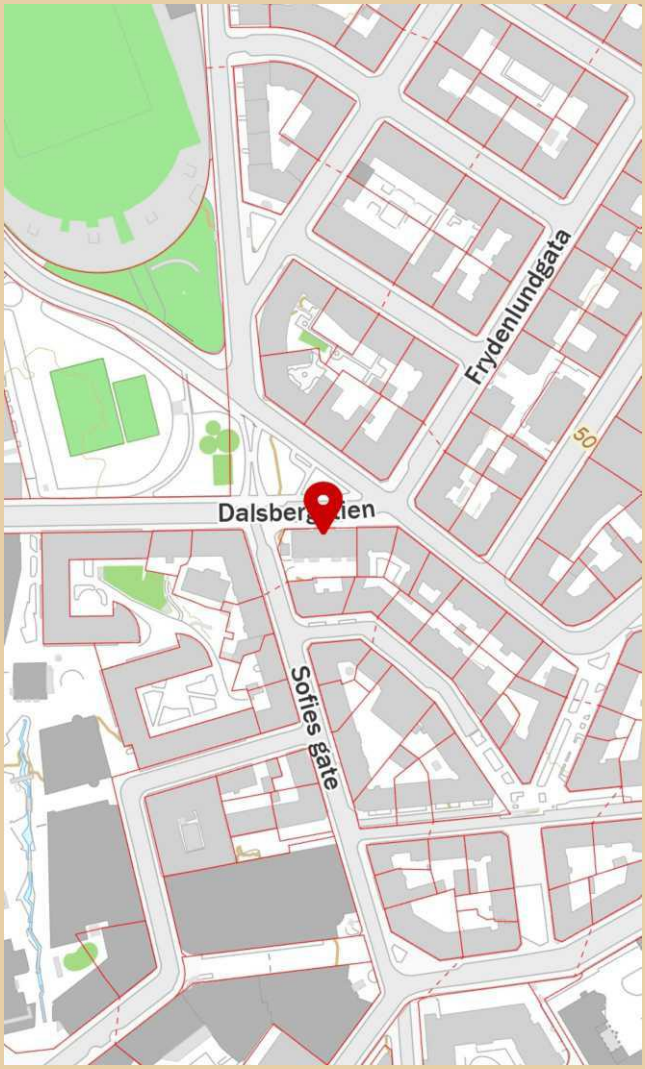
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

Dalsbergstien 18

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 402 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	4 min 0.3 km
Heltberg Bislett	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

BARNEHAGER

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	1 min 0.1 km
Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Bislett	2 min
Coop Mega Bislett	2 min

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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	9 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	13 min

SPORT

Lille bislett	2 min
Nye Bislett stadion, innendørs fri...	3 min
SATS Bislett	4 min
EVO Oscarsgate	7 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

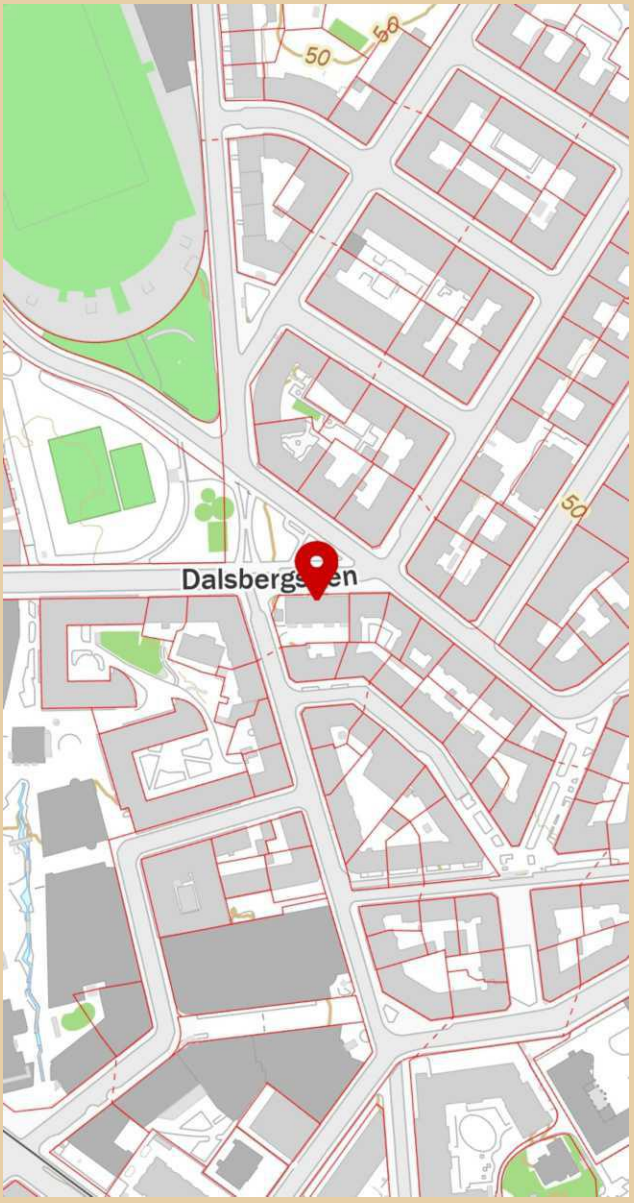
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dalsbergstien 18, 0170 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 91, Snr. 1, andelsnr. 11 i LILLE BISLET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260210

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Stian Mathisen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 954 37 582

E-post: stian.mathisen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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